Observatorie terrasse 7B



Velkommen til

Observatorie terrasse 7B



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

Observatorie Terrasse/Frogner

Svært attraktiv 3-r funkis - Solrik balkong og peis - Lys hjørneleilighet - Fyring og varmtvann inkl. - Parkeringsleie*

Prisantydning	10 490 000,-
Fellesgjeld	5 308,-
Omkostninger	263 750,-
Totalpris	10 759 058,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 905,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stilren og romslig 3-roms funkisleilighet med fantastisk beliggenhet, vendt mot grønne fellesområder i Observatorie terrasse.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med lys fra tre sider og en helt spesiell atmosfære, den består bl.a. av en stor hjørnestue, åpent og sosialt spisekjøkken, to gode soverom, bad + sep. wc og innvendig bod. Naturlige soner gjør leiligheten lett å møblere. Stor og solrik balkong med hyggelig utsyn - perfekt for late sommerdager!

Høydepunkter:

- Vel bevart funkisleilighet (tegnet av Blakstad Munthe-Kaas)
- Sentralt, men rolig
- Svært gode lysforhold
- Fin utsikt til det grønne og gode siktlinjer
- Stor overdekket balkong og peis
- Fyring og varmtv. inkl.
- Pent kjøkken fra UnoForm
- 3 boder på totalt 29kvm (brukes som verksted i dag)
- *Parkeringsleie e/ansiennitet

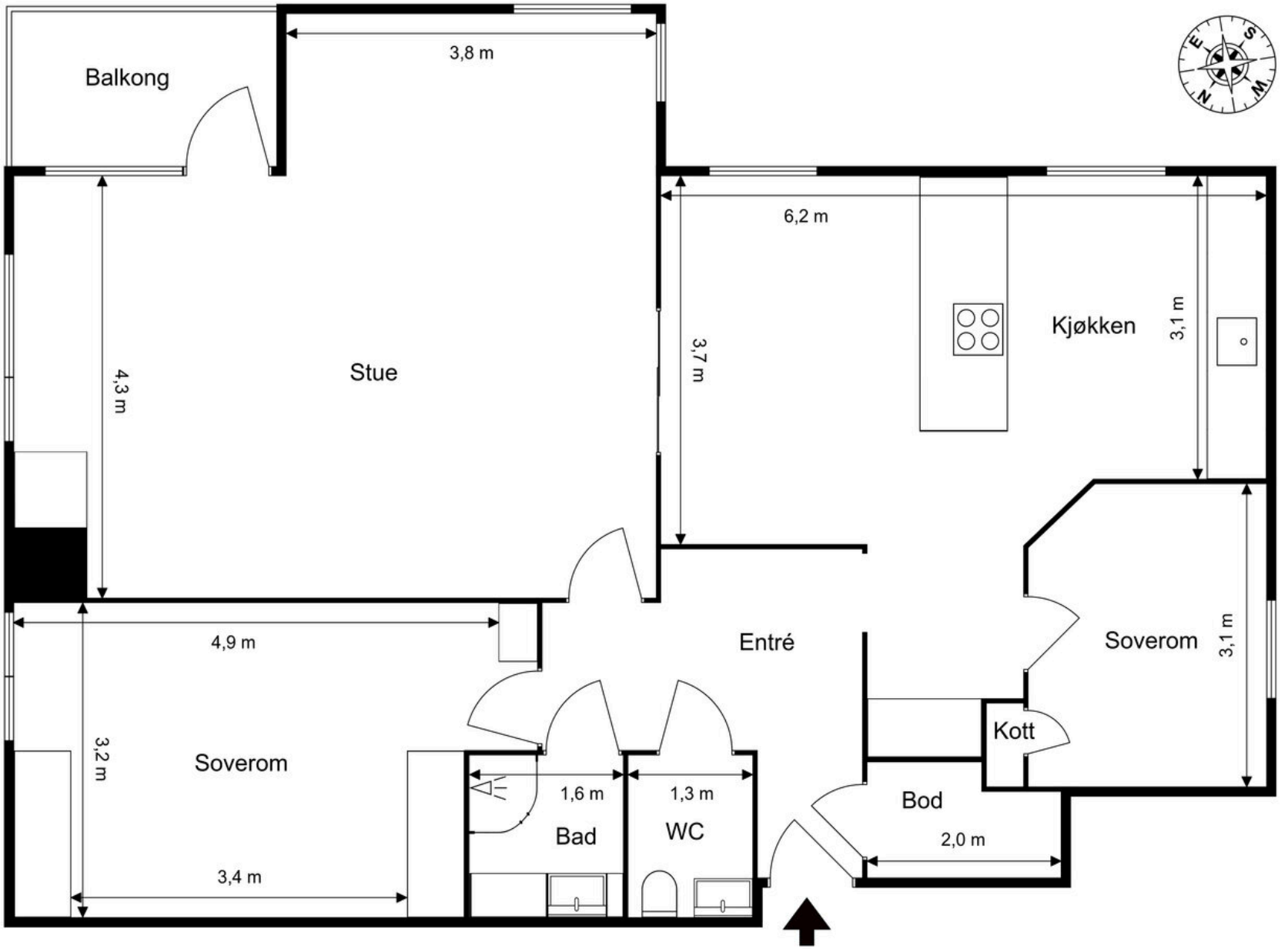
Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entre, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 29 kvm. Boder i fellesareal
Total BRA: 29 kvm.



Forklaring av bilde/rommet









































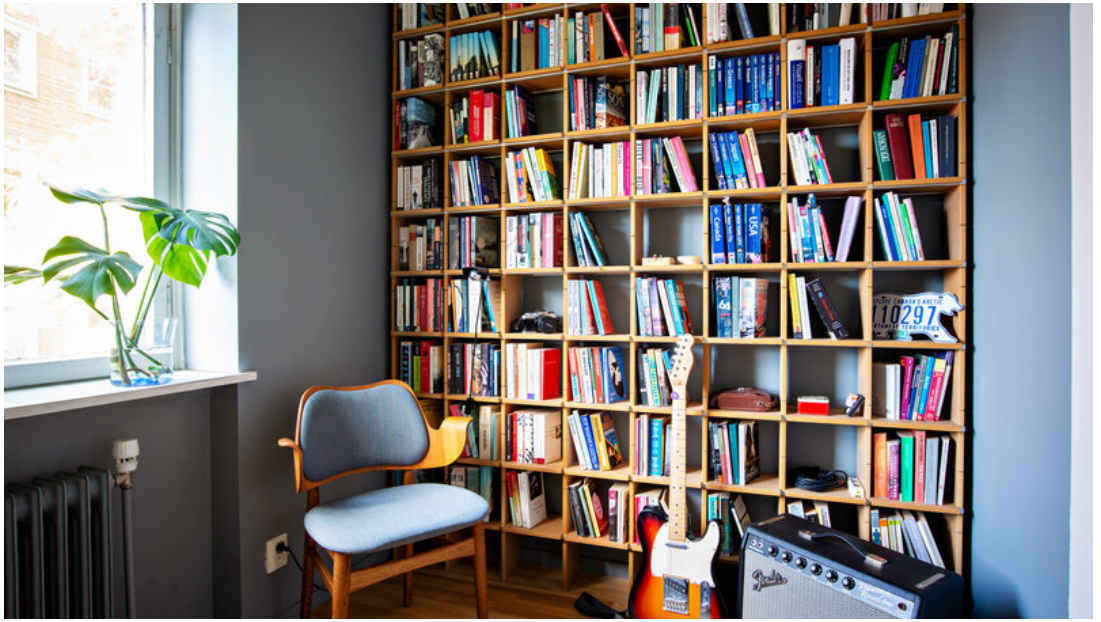

KAMPEN
SYLT


KAMPEN
SYLT







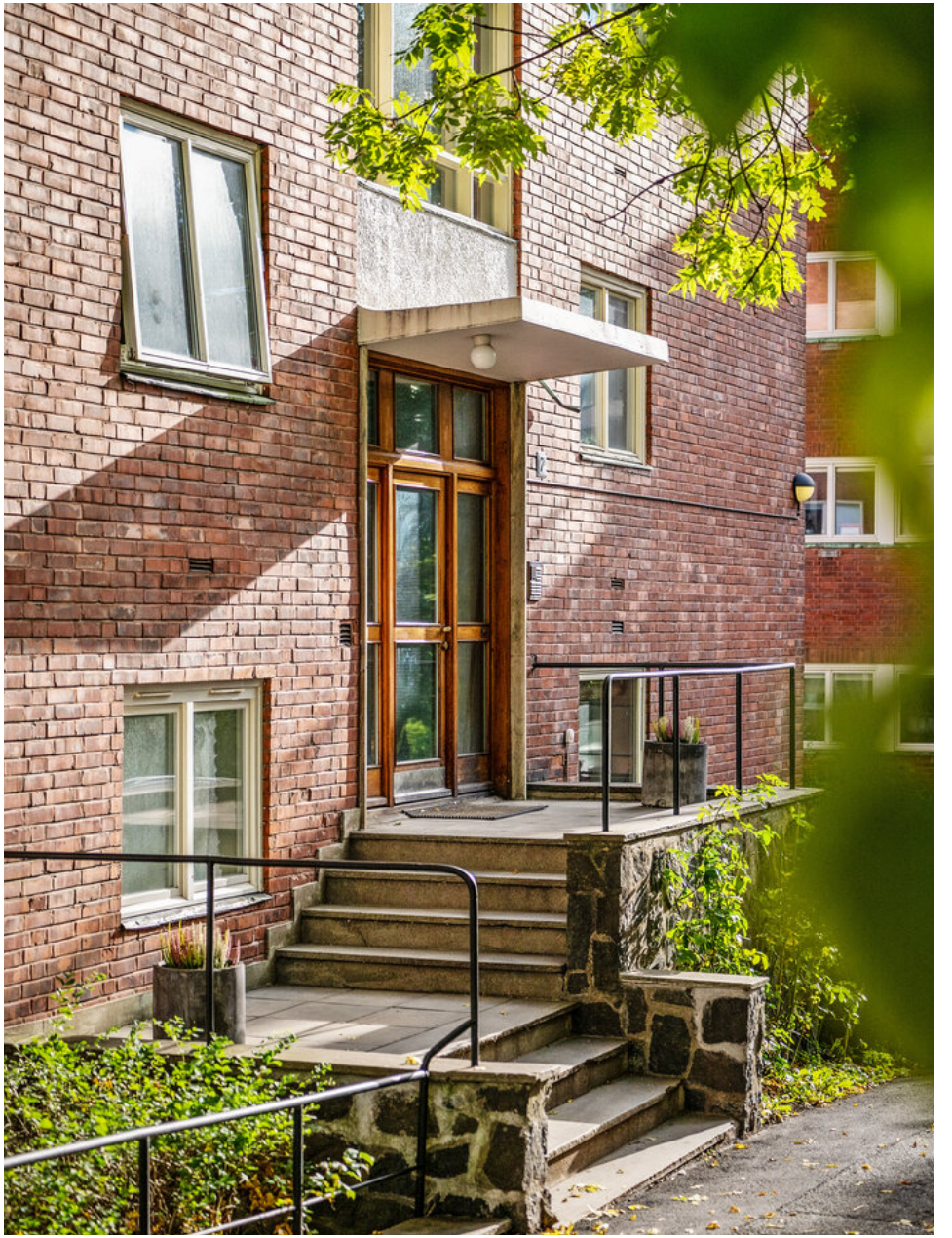












Informasjon

Observatorie terrasse 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0579/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Observatorie terrasse 7B, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 205, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Katja Dorsch
Nils Köplin

Kjøpesum og omkostninger
10 490 000,- (Prisantydning)
5 308,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 495 308,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
262 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 759 058,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 771 758,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entre, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 29 kvm. Boder i fellesareal
Total BRA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023 Boder i fellesareal medtatt som BRA-e. Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, entre.

Leiligheten disponerer også ca. 29kvm bodplass i kjeller.

Sekundærrom:
2. etasje: Bod.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap (Miele), platetopp (Gaggenau), stekovn (Miele) oppvaskmaskin (Miele), kombinert vask/ tørk (Siemens). Kjøkken oppgradert i 2012.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap. Utgang til fransk balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap hytter .

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk og servantskap. Bad oppgradert i 2012.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servant.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hyller.

Parkering

Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser med lader som leies ut etter ansiennitet, i tillegg til gjesteparkeringsplasser.

Pr. 17.10.2025 står det 4 på venteliste. Pris pr. mnd er kr. 400, som faktureres kvartalsvis.

Flere parkeringsanlegg med mulighet for leie (ved ledighet) i kort gangavstand. Se

Onepark sine hjemmesider for mer informasjon.

For øvrig er det 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, Informasjon om boligen 025 Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år El-bil : 2.090 kroner for ett år El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Håndverksgruppen nytt hjem, totalrehabilitering av bad og WC i tidl. eiertid, oktober 2012.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverksgruppen nytt hjem, totalrehabilitering av bad og WC i tidl. eiertid, oktober 2012

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: det foreligger en del produktdatablad ifm. fdv dokementasjon.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Consolvo AS, betongrehabilitering balkong, nytt balkonggulv, nye vinduer på hageside (nordøst) 2018 (ukjent firmanavn) rehabilitering trapperomsvinduer (2025), pågående utskifting av eldre vinduer i sameiets regi (tilleggskapital for utskifting av vinduer er innkalt og ble innbetalt av oss nå i oktober) tidligere: Nytt takbelegg og etterisolering, 2016 Oppgradering av fjernvarmeannlegg, 2017 Radiatorer renset, 2012.

- 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: Soilrør utbedret med innvendige strømper i tidl. eiertid.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: tilknyttet offentlig VA.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladesøyler for el-bil ved parkeringsplassene.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: det har vært tilbakeslag i fyrromet og bod i nederste kjeller, dette ble rettet umiddelbart av fagfirma, avløpsrør ble spylt, gulv desinfisert.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sameiet har til tider hatt problemer med enkelte rotter i kjeller. Det er satt opp feller som sjekkes regelmessig. Noen år tilbake ble det etter mistanke om sjeggkre satt opp noe limfeller i kjeller.

- 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? salgsoppgave, taksrapport oktober 2025.

- 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?
Ja
Beskriv: Stor ekstra bod tinglyst på leilighet.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong: Oppsummering
TG2: Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet rekkverk måles til 56 cm.
Anbefalte tiltak:
Rekkverk må monteres/heves iht. krav.

- Vinduer og dører: Oppsummering
TG2: Det blir påvist sprekk i vindusglass på eldre soveromsvindu
TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).
Merknad: Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Anbefalte tiltak:
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer.
Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering
Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Oppsummering
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak:
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkeninnredning fra 2012 fra Uno Form med glatte laminerte fronter, kompositt og Corian benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.
TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.
TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.
Oppsummering av avtrekk:
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til

gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Toalettrom: Oppsummering
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

- Vannledninger Oppsummering
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Stoppekran for kjøkken er plassert på kjøkken.
TG2: Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Stoppekran er kappet av og vanskelig å vri rundt med håndkaft.
TG2: Stoppekran for bad og toalett ble ikke påvist.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.
Det bør etableres egen stoppekran for bad og toalett.
Stoppekran for kjøkken bør utbedres slik at den kan stenges med håndkraft.

- Vannbåren varme: Oppsummering
TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak:
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

- Ventilasjon: Oppsummering
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder begge soverom.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

- Våtrom: Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (1 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk.
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Anbefalte tiltak overflater:
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon. Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk. Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk og ingen oppkant ved dør kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Det ble observert banemembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt
brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av
membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Oppsummering av ventilasjon:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmesentral: Oppsummering
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

- Våtrom: Oppsummering av fukt
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hylle i arbeidsrom (mindre soverom)

-Lyskuppel tak

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Gulvvarme på badet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 905,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter: 5.276,-

A-konto fyring: 1.100,-

Tv/bredbånd: 529,-

Fellesutgifter inkluderer bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming (fjernvarme), trapperenhold, forsikring av bygning.

Eiendomsskatt

Kr 4 390,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 345 763,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 383 051,- pr. 2025

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Obeservatorie terrasse 7 AB, orgnr. 981224752

Om sameiet

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

Informasjon fra forretningsfører 14.10.2025:
Sameiet arbeider med utskiftning av vinduer og balkongdører i sameiet. Kostnader knyttet til dette prosjektet er frem til nå innkrevet fra seksjonseierne, etter eierbrøk.

Det fremgår av innkalling til ekstraordinært årsmøte 01.10.2025 at styret har mottatt støtte fra Enova for energikartlegging av bygningen, hvor Multiconsult har anbefalt oppgradering av glass i trappevinduene samt utskifting av eldre vinduer. Tiltakene krever ytterligere finansiering, og styret har fått fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den allminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 950.000,-. Frist for innbetaling er 3. november 2025 (er innbetalt fra nåværende eier).

Styreleder opplyser videre at prosjektet vil bli fortsatt neste år med ny innkalling av tilleggskapital våren 2026.

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse 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 eier i sameiet, 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

Kr 5 308,-pr. 31.12.2024

Sameiet har p.t. ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 018,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har positiv egenkapital, til tross for underskudd på driften. Det er et solid grunnlag for videre drift i 2024. De løpende felleskostnadene dekker de ordinære driftsutgiftene. Reduksjonen i resultat skyldes investeringer i infrastruktur for elbillading, kostnader knyttet til forberedelser for vindusutskifting, nødvendig vedlikehold samt enkelte uforutsette utgifter.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. januar 2025. Det foreligger ingen planer om ytterligere økning i løpet av 2025.

For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og styrets kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Vedtekter og husordensregler

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr. 2194895

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

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 bl. a. Ekspedisjonshallen, Izakaya, To søstre, Plah og Ahaan og Barramon. Her kan man også besøke Vestkantbadet, med svømmebasseng, spaavdeling, treningssenter med mer.

Følger man Frognerveien oppover treffer man til slutt Frognerparken, Oslos kanskje hyggeligste park. Videre finner man også idylliske Uranienborgparken. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Går man promenaden langs vannet fra Aker Brygge og Tjuvholmen finner man Karenslyst allé, en av byens mest ekspanderende og populære gater. Her finnes bl. a. Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria. Det er også kort vei til Bogstadveien.

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 1935. 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.

Regulerings- og arealplaner

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

For 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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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 hjem.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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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.

Eiendomsmeglingsforetak 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 437,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 599,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 626,- 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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Observatorie terrasse 7B

Observatorie terrasse 7B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 2.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Vika videregående skole		9 min

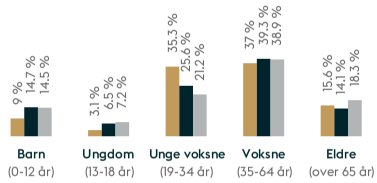
Offentlig transport

Observatoriegata	Linje 21	4 min 0.4 km
Solli	Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

Barnehager

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	2 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1...	22 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	108 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	5 min
Reichweins plass balløkke	5 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	11 min

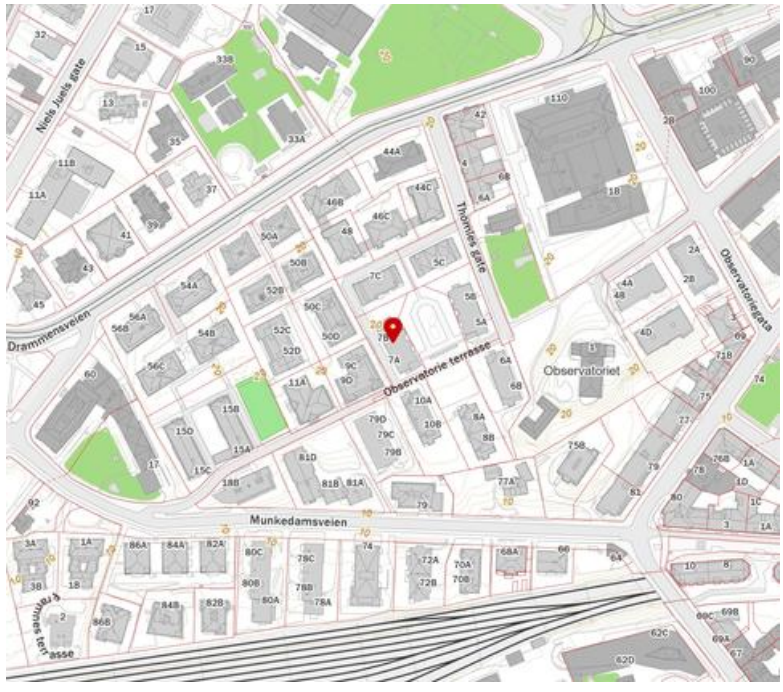
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Observatorie terrasse 7B 0270 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 129 m^2
BRA-i: 100 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	13	0	4

Supertakst
GNR: 211 BNR: 205 SNR: 10
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Observatorie terrasse 7B
0270 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36629

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong

Oppsummering

TG2: Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet rekkverk måles til 56 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres/heves iht. krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det blir påvist sprekk i vindusglass på eldre soveromsvindu

TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Merknad: Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2012 fra Uno Form med glatte laminerte fronter, kompositt og Corian benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran for kjøkken er plassert på kjøkken.

TG2: Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Stoppekran er kappet av og vanskelig å vri rundt med håndkaft.

TG2: Stoppekran for bad og toalett ble ikke påvist

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for bad og toalett.

Stoppekran for kjøkken bør utbedres slik at den kan stenges med håndkraft.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder begge soverom.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (1 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk og ingen oppkant ved dør kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det ble observert banemembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.10.2025	**15.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Katja Dorsch**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Nils Köplin**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Observatorie terrasse 7B, 0270 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**205**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1936**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap. Utgang til fransk balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap hytter .

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk og servantskap.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servant.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hyller.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	100	100	0	0	5
Kjeller	29	0	29	0	0
Totalt m²	**129**	**100**	**29**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	100	98	2	Entre, bad, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**100**	**98**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Sydvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 97 cm.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong

Type	Balkong
Fransk balkong på soverom. Østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet rekkverk måles til 56 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres/heves iht. krav.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2018 i stue. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1999 i stue og på kjøkken. Vinduer i trerammer med doble glass fra byggeår i stue og på lite soverom. Balkongdør i treramme med 2 lags glass fra 2018 på stort soverom. Entredør i eike utførelse. Ukjent brannklasse. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det blir påvist sprekk i vindusglass på eldre soveromsvindu TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag). Merknad: Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 13 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis i stue	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2012 fra Uno Form med glatte laminerte fronter, kompositt og Corian benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.62 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det bør vurderes å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern i felles sjakt.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Avløpsrørene i støpejern fra byggeår ligger i felles sjakt. Vedlikehold og eventuelt utskifting er et felles anliggende for borettslaget/sameiet.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran for kjøkken er plassert på kjøkken.

TG2: Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Stoppekran er kappet av og vanskelig å vri rundt med håndkaft.

TG2: Stoppekran for bad og toalett ble ikke påvist

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for bad og toalett.

Stoppekran for kjøkken bør utbedres slik at den kan stenges med håndkraft.

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i felles oppgang	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.13 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.14 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom og toalettrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder begge soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.16 Våtrom



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2012, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (1 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Pga av svakt fall i dusjen kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Som et sikkerhetstiltak pga svakt fall til sluk og ingen oppkant ved dør kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 stk sluk, hovedsluk under vasken og hjelpesluk i dusjen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Det ble observert banemembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dorsch, Katja	9578-5998-4-2461491	2025-10-13 22:12:31
Köplin, Nils	9578-5998-4-2461494	2025-10-13 22:06:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0579/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatorie terrasse 7B, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Katja Dorsch, Nils Köplin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Håndverksgruppen nytt hjem, totalrehabilitering av bad og WC i tidl. eiertid, oktober 2012

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverksgruppen nytt hjem, totalrehabilitering av bad og WC i tidl. eiertid, oktober 2012

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

Eventuell kommentar: det foreligger en del produktdatablad ifm. fdv dokementasjon

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Consolvo AS, betongrehabilitering balkong, nytt balkonggulv, nye vinduer på hageside (nordøst) 2018 (ukjent firmanavn) rehabilitering trapperomsvinduer (2025), pågående utskifting av eldre vinduer i sameiets regi (tilleggskapital for utskifting av vinduer er innkalt og ble innbetalt av oss nå i oktober) tidligere: Nytt takbelegg og etterisolering, 2016 Oppgradering av fjernvarmeannlegg, 2017 Radiatorer renset, 2012

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrør utbedret med innvendige strømper i tidl. eiertid

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

Eventuell kommentar: tilknyttet offentlig VA

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladesøyler for el-bil ved parkeringsplassene

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

Eventuell kommentar: 2 stikkontakter i leiligheten fungerer ikke. (ukjent årsak, fungerte ikke når vi flyttet inn og vi hadde ikke behov for å fikse det)

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

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

Beskriv: det har vært tilbakeslag i fyrromet og bod i nederste kjeller, dette ble rettet umiddelbart av fagfirma, avløpsrør ble spylt, gulv desinfisert

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

Beskriv: Sameiet har til tider hatt problemer med enkelte rotter i kjeller. Det er satt opp feller som sjekkes regelmessig. Noen år tilbake ble det etter mistanke om sjeggkre satt opp noe limfeller i kjeller.

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? salgsoppgave, taksrapport oktober 2025

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?
Ja

Beskriv: Stor ekstra bod tinglyst på leilighet

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0579/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Köplin, Nils	**2025-10-13**	**Dorsch, Katja**	**2025-10-13**

Identifikasjon

bankID Köplin, Nils

Identifikasjon

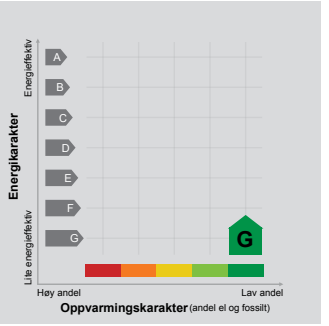
bankID Dorsch, Katja

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Observatorie terrasse 7B
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-179237
Dato	12.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 25: 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.

Til seksjonseiere i Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB

PROTOKOLL
FRA
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

Årsmøtet ble avholdt 1. oktober 2025 på Scandic Hotel Solli.

Møtet ble åpnet av styreleder Dag Stadheim. Det ble ikke fremmet noen innvendinger mot innkallingen eller dagsorden. Det deltok 10 seksjonseiere med en fullmakt, slik at maksimalt stemmetall kan bli 11. Dag Stadheim ble valgt til og var møteleder og protokollfører. Anny Skarstein ble valgt til å medundertegne protokollen.

På årsmøtet ble fordelingsliste for innbetaling delt ut. Denne følger som vedlegg til protokollen.

Årsmøtet traff følgende vedtak:

> Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 950.000,-. Frist for innbetaling er 3. november 2025.

Vedtaket var enstemmig.

Oversikt over andel innbetaling fra hver seksjonseier følger som vedlegg ti protokollen.

Oslo, 2. oktober 2025

Dag Stadheim
Møteleder og protokollfører

Anny Skarstein
Protokollvitne

Reglement
for parkering i stikkveien

Observatorie terrasse 5AB, 5C, 7AB og 7C

1. Sameiene har 5 plasser hver.

   5AB disponerer plass nr. 7, 8, 9, 11 og 14.
   5 C disponerer plass nr. 1, 2, 3, 4 og 5.
   7AB disponerer plass nr. 18, 19, 20, 22 og 23.
   7C disponerer plass nr. 10, 13, 15, 16 og 17.

   Plass nr. 6, 12 og 21 er gjesteplasser.

2. Forretningsfører fører en ekspektanseliste basert på tidspunkt for melding.

3. Plassene disponeres bare for parkering av bil som er i bruk. For kortere tid kan den disponeres på annen måte.

4. Plassen følger ikke leiligheten og kan ikke overdras sammen med leiligheten. Dette gjelder også ved arv med mindre arving som overtar leiligheten bodde i den og tilhørte tidligere eiers husstand.

5. Ved fremleie eller utlån av leiligheten bortfaller retten til parkeringsplass. Plassen tildeles nestemann på listen midlertidig. Ved avsluttet fremleie eller utlån får sameieren plassen tilbake. Varslingsfrist til styret er en måned før utflytting og samme frist ved avsluttet fremleie/utlån av leiligheten.

6. En sameier kan ikke tildeles mer enn én plass hvis det er søkere på ventelisten.

7. Gjesteplassene kan bare brukes av besøkende inntil 2 døgn, av håndverkere, til containere, etc. Beboerne kan bruke plassen for kortvarig stans.

Vedtatt av formennene i de fire gårder
i møte 2. mars 2015

Presisering av «Reglement for parkering i stikkveien Observatorie terrasse 5AB, 5C, 7AB og 7C» av 2. mars 2015

I forbindelse med at sameiet 5c har besluttet å oppføre ladepunkt for ladbare biler på de plassene som sameiet disponerer gjelder følgende prinsipper:

- Plassene 1-5 kan ikke omdisponeres av F4 til andre enn 5c.
- 5c kan fastsette prisen på leie av de parkeringsplassene sameiet disponerer, samt at inntektene fra utleie av plassene 1-5 i sin helhet tilfaller 5c.
- 5c dekker infrastrukturkostnadene ved etablering av ladeanlegg for plassene.

Oslo, 10.10.2019

Styreleder 5AB

Styreleder 5C

Styreleder 7AB

Styreleder 7C

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 7AB

Innkalling
til
ekstraordinært årsmøte 2025
i
Sameiet Observatorie Terrasse 7AB

Tidspunkt: 1. oktober 2025 kl. 17:30
Sted: Fysisk oppmøte i Scandic hotell, Solli

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
   b. Godkjenning av innkalling
   c. Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
   d. Valg av møteleder
      Styret foreslår Dag Stadheim
   e. Valg av møtereferent og 1 person til å undertegne protokollen
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Innkalling av tilleggskapital – rehabilitering av oppgangsvinduer og vindusutskifting**
   På det ordinære årsmøtet for 2025 ble det vedtatt å skifte 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve- skyvedør. Prisoverslag for dette var da angitt til totalt kr. 1.490.000 kroner inkl mva. Dette står ved lag i dag.

   Det er gitt igangsettingstillatelse for denne utskiftingen Fristen for gjennomføringer ett år, men det kan søkes om forlengelse av fristen. Vi er godt innenfor denne fristen

   I samsvar med vedtak på dette årsmøtet ble det innkalt tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 1.300.000,-. Klimaetaten i Oslo kommune har innvilget støtte til disse med kr. 255.728 som kommer til fradrag. Dette beløpet kan først utbetales når arbeidet er ferdigstillet.

Beløpet kan benyttes til etterfølgende utskifting av ytterligere vinduer. Styret kan redegjøre for dette behovet på årsmøtet.

Som alle sikkert har sett har styret også besørget utbedring av oppgangsvinduene. Dette var et lenge tiltrengt nødvendig vedlikeholdstiltak. Etter styrets oppfatning har resultatet blitt meget bra. Samlede kostnader for dette utgjør kr. 850.000,-.

Styret har benyttet deler av midlene som ble innkrevet som tilleggskapital til rehabilitering av oppgangsvinduer. Bakgrunnen for dette var at fagkyndige ga uttrykk for at rehabiliteringen var absolutt nødvendig for å unngå ytterligere skader og dermed langt større kostnader. Når vi i tillegg lykkes å få et tilbud på fullstendig rehabilitering som var på størrelse med tidligere tilbud som bare omfattet skraping og maling aksepterte styret å få arbeidet utført. Vi vedlegger rapport av 4. November 2025 fra NIKU- Norsk Institutt for kulturminneforskning.

De to tiltakene til sammen krever at det må innkalles ytterligere tilleggskapital.

Styret har fått støtte fra Enova til å kartlegge bygningens energibruk. Støtten omfattet 50% av kostnaden til konsulent samt 10% av dette som egeninnsats - i alt ca. kr. 58.000. Kartleggingen er gjennomført av Multiconsult og også de anbefalte oppgradering av glasset i trapperomsvinduene samt utskifting av vinduer som var eldre enn 30 år som de prioriterte tiltakene.

Styret ønsker derfor å innkreve kr. 950.000,- i ny tilleggskapital og fremmer derfor følgende vedtak:

> Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 950.000,-.
> Frist for innbetaling er 3. november 2025.

Vedlegg:
Notat av 4. November 2025 fra NIKU

Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB
for styret
Dag Stadheim
Styreleder

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

F U L L M A K T

Undertegnede _____

gir herved _____

fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte som avholdes den 1. oktober 2025 i Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB.

Sted:_____

Dato: _____ 2025_____
signatur

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C

0369 Oslo

Att.: Karoline Lillebøe Kling Frostad

k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0579/25 Vår ref.: 322-002 -/bn Dato: 14. oktober 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Observatorie terrasse 7AB
Organisasjonsnummer:	981 224 752
Adresse:	Observatorie terrasse 7 AB, 0270 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 205 / 10
Seksjonseier:	Katja Dorsch og Nils Köplin
Adresse:	Observatorie terrasse 7B, 0270 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 6 905,- pr mnd. (fellesutg kr 5 276, a-konto fyring kr 1 100,-, tv/bredbånd kr. 529) inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming (fjernvarme), trapperenhold, forsikring av bygning. Felleskostnader er betalt til og med oktober 2025.
Andel felles gjeld:	Kr. 5 308,- pr. 31.12.24
Andel felles formue:	Kr. 7 018,- pr. 31.12.24
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet har p.t. ingen felles lån.
Kommentarer til lånet:	-
Planlagte oppgraderinger:	Sameiet arbeider med utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. Kostnader knyttet til dette prosjektet er frem til nå innkrevet fra seksjonseierne, etter eierbrøk.
Forsikring	
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring samt Norsk hussoppforsikring.
Polisenummer:	2194895 og 2671

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Dag Stadheim
Telefon:	9717 8405
Mail-adresse:	dag@stadheim.no

Andre relevante opplysninger

Parkering:	Sameiene disponerer 5 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet, i tillegg gjesteparkeringsplasser, se for øvrig parkeringsreglement vedlagt. Ellers gateparkering.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Varmeregnskap: Det utarbeides av ista Norge AS et årlig varmeregnskap for leilighetene basert på avlest forbruk på radiatormålere hos den enkelte sameier.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.599,- inkl. mva – kopi vedlagt, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.570,- inkl. mva – sendes som EHF når eierskiftemelding mottas

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen
Berit Nøstdahl

Berit Nøstdahl
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter, husordensregler, samarbeidsavtale av 23.9.1996, samarbeidsavtale felles avfallssystem Obs. terrasse 6AB, 7AB, 8AB og 10AB av 3.6.2020 og parkeringsreglement for Obs. terrasse 5AB, 5C, 7C og 7AB
Innkalling til årsmøte 7.5.25 og ekstraordinært årsmøte 1.10.25 med sakspapirer
Protokoller fra ordinært årsmøte 7.5.25 og ekstraordinært årsmøte 1.10.25
Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave pr. 31.12.24
Faktura for megleropplysninger

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy allé 111 A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 7AB

7. mai 2025 kl. 17.30, Scandic hotell, Solli

Saker til behandling:

1. **Konstituering:**
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
      Vedtak: møtet er lovlig satt
   b. Godkjenning av innkalling
      Vedtak: innkalling godkjent
   c. Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
      Møtet ble satt med 14 frammøtte og 3 fullmakter
   d. Valg av møteleder
      Vedtak: Dag Stadheim ble valgt til møteleder
   e. Valg av møtereferent og en person til å undertegne protokollen
      Vedtak: referent: Anny Skarstein, til å undertegne protokollen: Camilla Sverdrup
   f. Godkjenning av dagsorden
      Vedtak: dagsorden godkjent

2. **Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024**
   Vedtak: dagsorden godkjent. Styret fikk ros for godt arbeid og grundig årsberetning.

3. **Årsregnskap 2024**
   Vedtak: Årsregnskap er godkjent. Sameiet har ikke lenger revisor.

4. **Vurdering av budsjett for 2024**
   Vedtak: Forslag til budsjett godkjent.

5. **Styrets honorar for den siste styreperioden**
   Styret Foreslår at det ikke utdeles særskilt honorar for den siste styreperioden
   Vedtak: Godkjent..

6. **Valg**
   Styret har i perioden bestått av
   Dag Stadheim, styreleder
   Odd Rostad, styremedlem
   Roger Bjerke, styremedlem

   Vedtak: Styret ble gjenvalgt for 1 år.

7. **Vedtak om vindusutskifting**
   Utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør. Vedtaket gjelder 15 vippevinduer og 11 vinduer på balkonger som er fra perioden 1980 – 1995.

   Styrets primære innstilling:
   «Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med inntil kr. 1.300.000 til å besørge og bekoste utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør.»

   Vedtak: Vedtatt med 11 stemmer for, 4 mot.

8. **Sak fra Zernichow**
   Forslag om å tilføye en setning i husordensreglene §4, 4.ledd. Tillegg er her markert i kursiv:
   «Rengjøring av verandaer og terrasser, planting i verandakasser mv., må gjøres uten at naboene under blir sjenert. *Det skal ikke renne vann fra blomsterkasser eller verandagulv til verandaen under.* Det er ikke tillatt å riste teppe, sengetøy og lignende fra verandaer, terrasser eller lignende»

   Vedtak: Forslaget falt med 2 stemmer for, 11 mot.

9. **Brannsikkerhetskontroll av seksjoner**
   Styret orienterte. Det er bestilt kontroll fra Norsk Brannvern til gjennomføring i slutten av mai 2025.

10. **Beredskapsplan**
    Styret orienterte om arbeidet med å etablere beredskap for vann og strøm.

Dag Stadheim

Anny Skarstein

Camilla Sverdrup

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 7AB

Innkalling
til
ordinært årsmøte 2025
i
Sameiet Observatorie Terrasse 7AB

Tidspunkt: 7. mai 2025 kl. 17:30
Sted: Fysisk oppmøte i Scandic hotell, Solli

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
   b. Godkjenning av innkalling
   c. Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
   d. Valg av møteleder
      Styret foreslår Dag Stadheim
   e. Valg av møtereferent og 1 person til å undertegne protokollen
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024**
   Styrets årsberetning for 2024 følger som vedlegg til innkallingen

3. **Årsregnskap 2024**
   Årsregnskapet følger som vedlegg til innkallingen. Sameiet har ikke lenger revisor.

4. **Vurdering av budsjett for 2025**
   Forslag til budsjett ligger som vedlegg til innkallingen.

5. **Styrets honorar for siste periode**
   Styret foreslår at det ikke utdeles særskilt styrehonorar for den siste styreperioden.

6. **Valg**
   Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter

   Dag Stadheim, styreleder, til enhver tid på valg
   Odd Rostad, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024
   Roger Bjerke, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024.
   I tillegg har Mariken Øvrebø vært en viktig ressursperson for styret

   Odd og Roger tjenestegjør ett år til.

7. **Vedtak om vindusutskifting**
   Styret har redegjort for arbeidet med vindusutskifting slik som det er beskrevet i styrets årsberetning for 2024. Årsberetningen ligger som vedlegg til innkallingen.

   Tilbudene som ligger til grunn for styrets forslag ligger som vedlegg til innkallingen. Det samme gjør grunnlagene for beregning av prisoverslag.

   Utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve- skyvedør
   Det er innhentet priser på utskifting av 11 balkongvinduer og 15 tofagsvinduer som skal erstatte vippevinduene samt ny heve- skyvedør. Vinduene er godkjent av Byantikvaren som gode kopier av originale vinduer. Prisoverslag totalt er 1.490.000 kroner inkl mva.
   Klimaetaten i Oslo kommune har innvilget støtte til disse med kr. 255.728 som kommer til fradrag. Fristen for gjennomføringer ett år, men det kan søkes om forlengelse av fristen.

   Med bakgrunn i dette fremmer styret følgende forslag:

   > Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med inntil kr. 1.300.000,- til å besørge og bekoste utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør.

   For det tilfelle dette forslaget ikke blir vedtatt fremmer styret følgende forslag:

   > Styret får fullmakt til å ta opp gjeldsbrevlån med inntil kr. 1.300.000,- til å besørge og bekoste utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør.

   For det tilfelle dette forslaget ikke blir vedtatt fremmer styret følgende forslag:

   > Styret får fullmakt til å besørge og bekoste utskifting av 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør med gjeldsbrevlån og tilleggskinnskudd med inntil kr. 1.300.000,- etter styrets valg av en kombinasjon av lån og tilleggsinnskudd.

Etter styrets oppfatning krever hvert av disse forslag alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Grunnlaget for det er at vedtaket gjelder nødvendig vedlikehold.

For det tilfelle ingen av de ovenstående forslag blir vedtatt fremmer styret følgende forslag:

Utskifting av 4 tofagsvinduer, fire balkongvinduer og en heve- skyvedør
Styret som minimum gjennomføre strakstiltaket med fire tofagsvinduer, fire balkongvinduer og en heve- skyvedør.
Prisoverslag er 604.000 kroner inkl mva.

Med bakgrunn i dette fremmer styret følgende forslag:

> Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med inntil kr. 650.000,- til å besørge og bekoste utskifting av 4 balkongvinduer, 4 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør.

For det tilfelle dette forslaget ikke blir vedtatt fremmer styret følgende forslag:

> Styret får fullmakt til å ta opp gjeldsbrevlån med inntil kr. 650.000,- til å besørge og bekoste utskifting av 4 balkongvinduer, 4 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør.

For det tilfelle dette forslaget ikke blir vedtatt fremmer styret følgende forslag:

> Styret får fullmakt til å besørge og bekoste utskifting av 4 balkongvinduer, 4 tofagsvinduer, samt en heve-skyvedør med gjeldsbrevlån og tilleggskinnskudd med inntil kr. 650.000,- etter styrets valg av en kombinasjon av lån og tilleggsinnskudd.

Etter styrets oppfatning krever hvert av disse forslag alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Grunnlaget for det er at vedtaket gjelder nødvendig vedlikehold.

Dersom heller ikke dette forslaget blir vedtatt ser ikke styrets medlemmer at det foreligger grunnlag for å opprettholde styrevervet.

8. Sak fra Zernichow

Styret har mottatt følgende sak fra Zernichow:

Vi ønsker å fremme forslag til en tilføyelse i Husordensregel 4, 4. ledd.
Bakgrunn:

Eierseksjonslovens paragraf 25, 2. ledd: "Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte".

Nåværende innhold i Husordensregel 4, 4. ledd:
Rengjøring av verandaer og terrasser, planting i verandakasser mv., må gjøres uten at naboene under blir sjenert. Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy og lignende fra verandaer, terrasser eller lignende.

Forslag til vedtak:
Husordensregel 4, 4. ledd endres til følgende (forslag til tilføyelse i rød skrift):

Rengjøring av verandaer og terrasser, planting i verandakasser mv., må gjøres uten at naboene under blir sjenert. Det skal ikke renne vann fra blomsterkasser eller verandagulv til verandaen under. Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy og lignende fra verandaer, terrasser eller lignende.

Lillian Zernichow og Leif Osvold

9. Brannsikkerhetskontroll av seksjoner.
Styret kan ikke se at det har blitt gjennomført kontroll av røykvarslere og brannslukkeutstyr i de enkelte seksjonene. Styret har bestilt en slik kontroll far Norsk Brannvern til gjennomføring i slutten av mai 2025 og vil redegjøre for dette på årsmøtet.

10. Beredskapsplan
Styret vil orientere om arbeidet med å etablere beredskap for tap av vann og strøm.

Vedlegg:
- Styrets årsberetning for 2024
- Årsregnskap for 2024
- Budsjett for 2025
- Tilbud fra Murmester Per Andersen
- Tilbud fra Skaara Spesialvinduer
- Tilbud fra Tore Ligaard AS
- Tilbud fra Bykle Vindu AS
- grunnlag prisoverslag forslag 1.300.000
- grunnlag prisoverslag forslag 650.000
- oversikt vinduer alder

Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB
for styret
Dag Stadheim
Styreleder

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Dag Stadheim, styreleder, til enhver tid på valg
Odd Rostad, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024
Roger Bjerke, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024

Boligselskapets styre består av tre menn. Det er styret ikke fornøyd med. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Styret har på hvert årsmøte oppfordret kvinner til særskilt å akseptere valg som styremedlem. Alibiet er at Mariken Øvrebø har deltatt på de fleste styremøtene.

Sameiet har ingen ansatte.

Det sittende styret har i 2024 hatt 8 styremøter (14.2, 10.4, 23.5, 11.7, 17.9, 24.10, 26.11, 18.12) og behandlet gjennomsnittlig 10 saker på hvert styremøte.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 6. mars 2024 og ekstraordinært årsmøte 23. mai 2024 (finansiering av vindusutskifting ved tilleggsinnskudd fra seksjonseiere) og 18. desember 2024 (fravalg av revisor).

GENERELLE OPPLYSNINGER
Honorar til styremedlemmer
I perioden er det utbetalt godtgjørelse til tidligere styreleder slik som fremgår av regnskapet.

Honorar for advokatbistand til styreleder Dag Stadheim har for 2024 utgjort kr. 141.076,-, beløpet inkluderer merverdiavgift og omfatter juridisk bistand ut over styrearbeid, herunder fakturering etter rehabilitering av vinduer.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Boligsameiet ligger i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon:
Sameiets forretningsfører i 2024 var Norsk Byggforvaltning AS.
I samsvar med vedtak på ekstraordinært årsmøte avholdt 18. desember 2024 har sameiet frasagt seg revisor fra og med året 2024.

Vaktmestertjeneste og renhold

Sameiet har ikke egen vaktmester eller renholdsselskap.

Skadedyrbekjempelse
Styret har inngått avtale om skadedyrutryddelse med Rentokil. Den kom i stand som følge av observasjoner av rotter.

Forsikring:
Det er ikke registrert og behandlet noen forsikringsmessig skade verken i tilknytning til leilighet eller fellesareal i 2024. Sameiets gårdeierforsikring er tegnet med Fremtind

Ved skadesaker skal henvendelse foretas til forretningsfører. Seksjonseier er ikke berettiget til selv å melde skader og ta i bruk sameiets gårdeierforsikring. Dette skal besluttes av styret.

Styret gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte seksjonseier. Dersom det er mulig bør seksjonseier forsikre seg om at forsikringen gjelder gjenstander som oppbevares i boder.

Oversikt over beboere - utleie
2 seksjoner har vært utleid i 2024.

Mislighold og ordensregler
Styret har ikke behandlet noen saker knyttet til husbråk i 2024.

Omsetning av seksjoner
2 seksjoner er solgt i 2024.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED I 2024
Rehabilitering vinduer
Sameiet har siden 2018 hatt vinduer som en viktig sak. Vinduer og balkongdører med aluminiumsbeslag ble ikke godkjent at Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med denne saken ble det også avklart at ingen tidligere utskiftinger av vinduer har vært byggemeldt, og at Plan- og bygningsetaten anser alle vinduer som ikke er originale som ulovlig innsatt. Unntatt fra dette er eventuelle vinduer som Byantikvaren har godkjent som gode kopier av originale vinduer. Bygningen ble oppført på Byantikvarens gule liste i 1999, og Byantikvaren har ikke godkjent noen av de innsatte vinduene som gode kopier. De gjenværende originale vinduene er derfor de eneste vinduene som er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Sameiets styre har derfor søkt om å få skifte ut alle vinduer som ikke er originale, og har fått rammetillatelse for dette prosjektet. I tillegg er det søkt om tillatelse til å oppgradere originale vinduer. Rammetillatelsen er gitt 19. august 2024 under forutsetning av at vinduene skiftes ut med gode kopier som Byantikvaren aksepterer. Alle dokumenter i saken er tilgjengelige i saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.

Rammetillatelsen gjelder i tre år. Dette innebærer at prosjektet må settes i gang innen treårsfristen. Det kan deles opp etapper / faser slik at utgiftene kan tas over tid. Det foreligger ingen frist for når saken må være ferdigstilt og avsluttet.

Vinduenes tilstand og energibruk.
I det videre arbeidet med vinduer fikk sameiet innvilget kartleggingsstøtte fra Enova for å kartlegge status mht vinduene, og Multiconsult AS ble engasjert for å gjennomføre dette i samarbeid med styret.

Kartleggingen har vist at sameiet har 15 vippevinduer og 11 vinduer på balkonger som er fra perioden 1980 – 1995. 4 vippevinduer og 4 balkongvinduer av disse er i en slik tilstand at de krever strakstiltak og må skiftes umiddelbart. I tillegg er en heve- skyvedør i så slett tilstand at den må skiftes.

Vinduer med isolerglass eldre enn 1995 har en svært dårlig isolasjonsevne, U-verdi ca 2,8. Etter at energiglass ble vanlig etter 1995 er U-verdien på vinduer halvert til ca. 1,5. I dag er det vanlig med tre lags glass og U-verdier på 0,8 til 1,0. Oslo kommune gir i dag klimatilskudd med 15 -20% av kostnaden for vindusutskiftingen for vinduer som har U-verdi lavere enn 1,0.

Eksisterende originale koblede vinduer har en U-verdi på 2,8 tilsvarende de eldre isolerglassvinduene. Vi har tillatelse til å skifte ut det innerste glasset i disse med isolerglass. Tilsvarende har vi også tillatelse til å skifte ut enkeltglasset i trapperomsvinduene med isolerglass. De øverste trapperomsvinduene må rehabiliteres og dårlig treverk skiftes ut. Byantikvaren har ikke akseptert at de øverste trapperomsvinduene skiftes ut, men ønsker at de rehabiliteres.

Slik saken nå er opplyst vurderer styret følgende videre prosess:
Fase 1: Styret som minimum gjennomføre strakstiltaket med fire tofagsvinduer, fire balkongvinduer og en heve- skyvedør.
Prisoverslag er 604.000 kroner inkl mva.

Det er innhentet priser på utskifting av 11 balkongvinduer og 15 tofagsvinduer som skal erstatte vippevinduene samt ny heve- skyvedør. Vinduene er godkjent av Byantikvaren som gode kopier av originale vinduer. Prisoverslag totalt er 1.490.000 kroner inkl mva.
Klimaetaten i Oslo kommune har innvilget støtte til disse med kr. 255.728 som kommer til fradrag. Fristen for gjennomføringer ett år, men det kan søkes om forlengelse av fristen.

Fase 2: Oppgradering av 13 originale tofagsvinduer og trapperomsvinduer.

Byantikvaren ønsket en vurdering av tredjepart for å avklare om det var mulig å reparere de to øverste trapperomsvinduene. Det er innhentet tilbud på fra NIKU på kr. 18.750,- eks mva som styret aksepterte. Rapport foreligger og har dannet grunnlag for styrets videre arbeid med saken.

Det har vist seg vanskelig å få inn priser på oppgradering av originale vinduer. Firmaene som utfører slikt arbeid har fulle ordrebøker. Styret har gjennomført flere befaringer med ulike firmaer med relevant kompetanse til å gjennomføre arbeidet, men har pr i dag ikke mottatt noe tilbud på dette. Styret jobber videre med å få inn tilbud for arbeidet.

Fase 3: Omfatter utskifting av resterende 15 tofagsvinduer med ulik alder. Her må en vurdere hvor lenge nyere vinduer skal stå før de skiftes ut. Om mulig bør en vente til vinduene er min. 30 år gamle.

Fase 4: Omfatter vinduer og balkongdører med aluminiumsbeslag. Det er aluminiumsbeslagene som er årsaken til at vinduene og balkongdørene ikke ble godkjent. Byantikvaren har godkjent at vinduene erstattes med innadslående vinduer som ikke er kopier av originale vinduer. Det viser seg å være en utfordring å finne vindusprodusenter som kan lage det største innadslående vindusfeltet. Alternativt vil styret se på muligheten for å fjerne aluminiumsbeslagene slik at det bakenforliggende trevinduet blir synlig og malt.

Oppgradering av vinduer i vest-sørvest fasaden
Det er sendt søknad til Kulturminnefondet om støtte til utskiftning av de 2 øverste trapperomsvinduene, samt utskiftning av inntil 10 uoriginale vinduer i vest-sørvest-fasaden. Søknaden ble ikke innvilget med begrunnelse at Kulturminnefondet hadde mange søknader i forhold til midlene de disponerte, og derfor prioriterte rehabilitering av vinduer, jf. melding av 1. og 2. oktober 2024. Styret vedtok at vedtaket ikke skal påklages.

Pussing og maling av vinduskarmer i trappeoppgangen
Vinduskarmene i trappeoppgangen er pusset og malt innvendig, med unntak for de øverste vinduene som må repareres eller skiftes ut. Utført tilfredsstillende.

Søknad om støtte
Enova har innvilget slik støtte til tilstandskartlegging. Enova gir 50% støtte. Det kreves 10% egenandel. Multiconsult AS tilbød kartleggingen utført for kr. 85.000.
Oslo kommune har innvilget støtte på kr 255.000,- til utskifting av vinduer som er mer enn 30 år gamle.

Vedtak om gjennomføring av fase 1 blir fremmet av styret på ordinært årsmøte for 2025.
Behandling av fase 2 følgende vil bli behandlet på senere årsmøter

Etablering av el-billadere jf. sak nr. 9 fra styremøte avholdt i fellessameiet 13. mars 2024
Det er etablert 5 ladebokser på plasser sameiet har råderett over. Disse plassene disponeres av seksjonseiere som betaler leie per måned. Det er bruker av denne plassen som bærer

kostnaden med etablering og drift av ladeboks. Det arbeides med en revisjon av parkeringsreglementet i F4.
Sammen med etablering av elladere ble det framført nye elkabler til utendørs belysning, slik at disse igjen er i bruk.

Fjerning av motorvarmere
Vaktmesterdrift AS har fjernet utgåtte motorvarmere som ikke var i drift.

Utbedring av trapp
Murmester Andersen har besørget utbedring av påkjørt trapp og rekkverk er malt.

Vann i fontene
Styret arbeider for avklare om det skal være varme i en fontene eller om det vil skape vannlekkasjer i garasjekjeller. Roger blir styrets representant i denne saken og melder til styret dersom styret må treffe vedtak i saken

Rapport fra Rentokil
Ved melding av 16. oktober 2024 mottok styret rapport fra Rentokil vedrørende tiltak mot skadedyr (gnagedyr). Styret vedtok å akseptere tilbud på oppsetting av ny type feller og tilbud på sikringstiltak. Vegetasjon langs husveggene som kan skjule rotter ble fjernet.

Lås til søppeldunker
Lås til søppeldunker er ordnet

Oljebehandling av inngangsparti
Dette er utført til forutsatt kostnader av Alfa Proff kr. 20.367 eks mva.
Det er enkelte steder utført med tre lag.

REGNSKAP OG ØKONOMI
Sameiet har positiv egenkapital. Dette til tross for underskudd på drift. Det er definitivt grunnlag for fortsatt drift i 2024. Løpende fellesutgifter dekker de løpende driftskostnader. Reduksjonen skyldes investeringer i infrastruktur for lading av el-biler, kostnader forbundet med forberedelser til vindusutskifting, nødvendig vedlikehold og uforutsette vedlikeholdsutgifter.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. januar 2025.

Styret har ingen planer om å øke fellesutgiftene i 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo 24. april 2025

Styret
Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB

Dag Stadheim	Odd Rostad	Roger Bjerke
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Observatoriet terrasse 7AB
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
INNTEKTER				
Innkalte fellesinntekter		893 832	893 800	893 832
TV/bredbånd		111 564	109 000	106 488
Inntekt elbil-lading	1	599	0	0
Støtte etablering elbil-lading	2	40 000	0	0
Inntekter F7 parkeringsplasser		23 400	24 000	24 000
SUM INNTEKTER		**1 069 395**	**1 026 800**	**1 024 320**
Styrehonorar				
Honorar styreleder		30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230	4 230
Sum styrehonorar		**34 230**	**34 230**	**34 230**
KOSTNADER				
Strøm/netteleie gårdsanlegg	3	7 402	10 000	8 250
Strøm/nettleie elbil-lading	1	599	0	0
Skuring/boning, Kristiania Renhold AS		27 365	0	0
Kommunale avg./renovasjon		236 439	236 500	200 167
Snøbrøyting/vedlikehold uteareal		0	1 000	680
Skadedyrservice	4	18 349	10 000	9 698
Egenandel forsikringsskade	5	0	0	0
Ordinær reparasjon/vedlikehold	6	125 503	200 000	66 300
Infrastruktur og etablering elbil-lading	2	115 029	0	0
Honorar juridisk bistand		141 076	50 000	83 322
Andre honorarer	7	246 962	0	0
Rep./vedlikehold fyranlegg	8	31 304	1 000	0
TV/bredbånd		111 510	109 000	106 444
Kostnader F7		164 739	165 000	158 056
Forsikringspremier		99 250	96 200	92 653
Hussoppforsikring		6 626	6 800	6 626
Uforutsette kostnader		0	0	0
Andre kostnader	9	9 420	4 500	3 628
Sum driftskostnader		**1 341 573**	**890 000**	**735 824**
DRIFTSRESULTAT		**-306 408**	**102 570**	**254 266**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Renteinntekter bank		7 710	3 500	4 983
Sum finansinntekter		**7 710**	**3 500**	**4 983**
Finanskostnader				
Andre rentekostnader		-39	0	-58
Andre finanskostnader		-1 678	-2 000	-2 128
Sum finanskostnader		-1 717	-2 000	-2 186
SUM FINANSPOSTER		**5 993**	**1 500**	**2 777**
ÅRSRESULTAT		**-300 415**	**104 070**	**257 043**

Sameiet Observatorie terrasse 7AB
Balanse pr. 31.12.24

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fortum og Brunata, fjernvarme		279 350	299 170
Skyldige fellesinntekter		19	0
Mellomværende F7		0	0
Mellomværende elbil-lading okt-des. 2024	10	2 626	0
Mellomværende garasjeeier		0	2 694
Forskuddsbetalte kostnader	11	42 658	39 944
Bank 7001 06 60414 brukskonto		79 133	47 014
Bank 5005.42.08895		9 532	295 822
Sum omløpsmidler		**413 318**	**684 644**
SUM EIENDELER		**413 318**	**684 644**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		323 445	66 402
Avsetning til vedlikehold		52 584	52 584
Resultat		-300 415	257 043
Sum egenkapital		**75 614**	**376 029**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra sameierne		18 044	5 454
Mellomværende F7		1 939	1 056
Leverandørgjeld	7	86 193	70 577
A konto fyring		231 528	231 528
Sum kortsiktig gjeld		**337 704**	**308 615**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**413 318**	**684 644**

Oslo, 26. 2 2025

Roger Bjerke Odd Rostad Dag Stadheim

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter
Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.
b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.
c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.
d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Inntekt og kostnader elbil-lading september 2024

Strøm/nettleie september	599
Innbetalt fra 3 sameiere etter forbruk	-599
Sum	**0**

Note 2 - Inntekt og kostnader infrastruktur/elbil-lading

Inntekt: Enøkstøtte til etablering elbil-lading	**-40 000**
Kostnad infrastruktur og etablering av elbil-lading	**115 029**

Note 3 - Strøm gårdsanlegg

Strøm/nettleie gårdsanlegg 2024	7 668
Støtte strøm 2024	-266
Sum	**7 402**

Note 4 - Skadedyrservice

Avtale Rentokil 2024	9 304
Ekstrabesøk fra Rentokil	9 045
Sum	**18 349**

Note 5 - Egenandel forsikringsskade

Reparasjon trapp/mur etter påkjørsel, Murmester Andersen AS	23 100
Utbetaling fratrukket egenandel fra Fremtind Forsikring	-13 100
Utbetaling egenandel etter regress, Fremtind Forsikring	-10 000
Sum	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

Innkjøp 2 sekker strøgrus i februar 2024	164
Rep. vindu, bytte to vindusbjelker, montering lister, Murmester Andersen AS	38625
Reparasjon utekran, Assemblin AS	7 219
Maling 4 stk. vinduer innvendig i trappeoppgang, Alfa Proff AS	43 750
12 stk. ledpærer	961
Utvendig malerarbeid, Alfa Proff AS	25 459
Feilsøk/rep. låssylinder hovedinngangsdør A-oppgangen, Myhre Lås	5 125
Bredbånd katodisk beskyttelse mai 2023-nov. 2024, Protector AS	4 200
Sum	**125 503**

Note 7 - Andre honorarer

Rapport vinduer, takstmann Bernt I Thorsen	11 250
Befaring/rapport vindusutskifting, Per Bjerke AS	7 750
Anleggsbidrag til Elvia for ny strømmåler til elbil-lading	1 717
Adm.gebyr/tilleggsgebyr fasadeendring fratrukket gebyrreduksjon, PBE	127 260
Energikartlegging, Multiconsult AS	75 000
Rapport fra Stiftelsen Norsk Institutt For Kulturminneforskning	23 985
Sum	**246 962**

Note 8 - Rep./vedlikehold fyranlegg

Feilsøk/rep. ekspansjonskar som var feil innstilt, lufting radiatorer, VVS-Gruppen AS	6 261
Påfylling anlegget, justert pumpe, VVS-Gruppen AS	3 786
Sjekk/rep. lekkasje fyrrom, Assemblin AS	15 502
Justering/innstilling temperatur varmeanlegg, VVS-Gruppen AS	2 549
Sjekk radiator hos Sverdrup, Assemblin AS	3 206
Sum	**31 304**

Note 9 - Andre kostnader

Purregebyrer VVS-Gruppen AS	235
Porto purring, ligningsoppgaver EHF-fakturaer, Byggforvaltning AS	434
Leie møtelokale til årsmøte og ekstraordinært årsmøte, Scandic Solli	8 750
Øresavrunding	1
Sum	**9 420**

Note 10 - Mellomværende elbil-lading oktober-desember 2024

Strøm/nettleie-kostnad strømmåler for elbil-lading oktober -desember 2024 Fordeles og betales av 3 sameiere som hadde lading i 2024	**2 626**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

Telia 1. kvartal 2025	28 602
Skadedyrservice 2025, Rentokil AS	11 847
Norsk Hussoppforsikring januar-april 2025	2 209
Sum	**42 658**

Note 12 - Leverandørgjeld

Hafslund Celsio, fjernvarme desember	43 705
Assemblin AS	3 206
Stiftelsen Norsk Institutt For Kulturminneforskning	23 985
Rentokil AS	13 543
Ustekveikja Energi AS, strøm/nettleie desember	1 754
Sum	**86 193**

Sameiet Observatoriet terrasse 7AB

UTKAST BUDSJETT 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 31.12.24
INNTEKTER		
Innkalte fellesinntekter	1 027 860	893 832
TV/bredbånd	109 000	111 564
Støtte etablering elbil-ladepunkt	0	40 000
Inntekt elbil-lading	7 200	599
Inntekter F7	24 000	23 400
SUM INNTEKTER	**1 168 060**	**1 069 395**
Styrehonorar		
Honorar styreleder	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum styrehonorar	**34 230**	**34 230**
KOSTNADER		
Elektrisitet gårdsanlegg	8 000	7 402
Strøm/nettleie elbil-lading	7 200	599
Vinduspuss/skuring/boning	0	27 365
Kommunale avg./renovasjon 1)	263 840	236 439
Snøbrøyting/vedlikehold uteareal	0	0
Skadedyrservice, Rentokil	18 000	18 349
Reparasjon/vedlikehold	150 000	125 503
Etablering elbil-lading/infrastruktur	0	115 029
Andre honorarer	50 000	246 962
Honorar juridisk bistand	50 000	141 076
Rep./vedlikehold fyranlegg	1 000	31 304
TV/bredbånd	115 000	111 510
Kostnader F7	165 000	164 739
Forsikringspremier	105 000	99 250
Hussoppforsikring	7 000	6 626
Andre kostnader	10 000	9 420
Sum driftskostnader	**950 040**	**1 341 573**
DRIFTSRESULTAT	**183 790**	**-306 408**
FINANSPOSTER		
Finansinntekter		
Renteinntekter bank	3 500	7 710
Sum finansinntekter	**3 500**	**7 710**
Finanskostnader		
Andre rentekostnader	0	-39
Andre finanskostnader	-2 000	-1 678
Sum finanskostnader	**-2 000**	**-1 717**
SUM FINANSPOSTER	**1 500**	**5 993**
ÅRSRESULTAT	**185 290**	**-300 415**

*) Økning vann 29,53%	103 600
Økning avløp 5,98%	84 200
Økning renovasjon 4%	75 700
Tilsynsgebyr for ildsted	340

Gebyr for **utført feiing**
kr. 1250 for første skorstein, kr. 937,50 for de påfølgende

MURMESTER
PER ANDERSEN AS
Likollen 30 A
1481 Hagan

Tlf: 22 22 65 92

Medlem av murmesternes forening
Foretaksregisteret
Org.nr.952952226 MVA

Epost: permurer@online.no

Alt i mur og puss
Fliser-våtromsbevis
Kjerneboring -
Betongsaging
Tlf 92 03 81 96
www.permurer.no

Tilbud montering av dør og vinduer. 10.03.25

Observatoriet Terrasse 7ab.

Levering av skyvedør på terrasse og montering	
Åpning plastes midlertidig til ny dør monteres	kr.43900
Lister og foringer 3 sider	kr.5600
List ned mot gulv tilpasses, suppleres etter montering	ca.kr.2000
Beslag ute	ca.kr.5000
Bort kjøring ekskl.tømmeavgift	kr.2700
Montering av vinduer 2*170, priser pr. stk.	
Opptransport av vinduer til balkong pr.stk.vindu	kr.4000
D-mont/mont vindu	kr.8500
Foringer og lister inne	kr.2500
Fjerning/innpussing av vindu ute	kr.4600
Beslag hvis ikke eksisterende kan brukes	kr. 900
Montering av vindu pr.stk. 150*130 Ikke målt på plassen.	
Opptransport av vindu pr.etg.	kr. 500
D-mont/mont vindu	kr.8500
Foringer og lister	kr.4500
Fuging utv.	kr.1500
Liftleie pr. dag	kr.2500
Transport lift tur/retur	kr.1800
Bort kjøring av vinduer ekskl.tømmeavgift	kr.2700

Prisene ekskl.mva.

Mellomlagring av vinduer hos transportør er ikke medregnet.

Tilbudet forutsetter alt arbeid utføres samtidig.

Hilsen

Murmester Andersen AS
v/murm. Øyvind Andersen
tlf.92038196

SKAARA
SPESIALVINDUER

Skaara spesialvinduer

Tilbud 102461

Telefon:	**Bet.bet.:**	**Dato:**	15.02.2025
E-post:	**Lev.bet.:**	**Levering:**	. .
Deres ref.:	**Lev. måte:**	**Korr. frist:**	17.02.2025
Vår ref.:			
Prosjekt:	**Merket:**	Observatoriet terrasse 7AB	
Lev. instr.:	**Rekv.nr.:**		

Vedlagt er pris

- Innadslående kittfalsvindu.
- Tofarget behandling
- 100%Malmet kjerneved
- Smalprofil
- Dryppnese bunnkarm.
- Trelags glass Super energi
- Hvit varmkantspacer.
- Sølvfarget håndtak

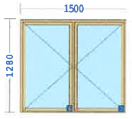
IKKE HJØRNE JERN
Ikke ventil

U-verdi 0,93W/m2K

--:--

Endring av mål, beskrivelse eller antall produkter, kan føre til prisendring.
Tilbudsgyldighet 30.dager

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT	PRIS	SUM
V1	**KITTFALS (1500x1280)**		**43 Stk**	**13 741,00**	**590 863,00**



Skaara Kittfals Original
Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu
Furu kjerneved
Utv:Malt ral (RAL 1001)
Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y)
Høyre innadslående (11)
Venstre utslående (21)
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Foringsspor alle sider

Powered by CalWin

Tilbud 102461

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT	PRIS	SUM
	PCB		**86 Stk**	**9,00**	**774,00**

PCB Miljøvederlag

Netto total eks. mva:	**591 637,00**
Mva (25% Grunnlag: 591 637,00):	**147 909,25**
Total inkl. mva.:	**739 546,25**

Powered by CalWin

NorDan Tore Ligaard **AVTALE TILBUD ▪ NO.2340115.A**

TORE LIGAARD AS

Tlf: +47 74 82 05 60

Kontoradresse

Ringbanen
7500 Stjørdal

MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS

0668 OSLO

Stjørdal, tirsdag 11. februar 2025

Prosjekt Observatorie terrasse 7AB

Vi takker for deres forespørsel og oversender herved tilbud på NorDan vinduer og dører med tilvalg.
Tilbudet omfatter levering av NorDan produkter i standard utførelse, konstruksjon og beslag.
Nærmere beskrivelse og spesifikasjon av de enkelte produktene som inngår i tilbudet fremgår av vedlegg.

Prisbetingelser:	Dette tilbudet er gyldig i 30 kalenderdager fra tilbudsdato, og enhetsprisene forutsetter aksept av samlet tilbud.For øvrig gjelder Avtalelovens § 2. Det tas forbehold om prisstigning i leveranseperioden (mellom ordredato og leveringsdato) tilsvarende økningen i SSB's byggekostnadsindeks «Boligblokk, materialer».
Betalingsbetingelser	Iflg. kontrakt
Leveringsbetingelser	DAP losset (Incoterms 2020)
Leveringsform:	Tilbudet er basert på NorDans standard palling og emballering.
Øvrige betingelser:	Tilbudet er gitt i henhold til NS8409:2008 Alminnelige kontraktsbestemmelser om kjøp av byggevarer. Vi forbeholder oss retten til å be om betryggende sikkerhet for rettidig betaling.
Leveringstid	Avtales endelig i henhold til eventuell ordrebekreftelse.

Informasjon om vår unike produktkvalitet, kundeløfte, leveransebeskrivelse, reklamasjons - og garantibetingelser leser dere mer om på vår hjemmeside www.nordan.no/info og nordan.no/salgsvilkar-leveringsbetingelser.
Betingelsene utgjør en del av avtalen mellom partene og det er kundens ansvar å videreformidle nødvendig informasjon til sluttkunde.

Det vil kunne oppstå fargenyanser ved bruk av ulike glasstyper på samme fasade.
Dette er ingen feil, men et resultat av ulike tekniske kvaliteter.

Ønsker de ytterligere opplysninger er dere velkommen til å kontakte undertegnede.

Det vil glede oss om dere kan benytte vårt tilbud.

Med vennlig hilsen
TORE LIGAARD AS

Stian Reppe
Salg/Prosjekt

+47 22 90 77 10
stian@ligaard.net

Firefox about:blank

NorDan Tore Ligaard **AVTALE TILBUD ▪ NO.2340115.A**

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
005	D1	1	ND NTech Skyvedør NOBB 47547076 Utførelse 164 mm karm U-verdi produkt: 0,85W/m²K Transmisjon Lt/Gg 73/0,5 Vekt 273 kg	2968 ×1968mm	43 381

Svanemerket
Lisens 2062 0008

Høyre dørblad primær (SDp)
Uten ventil
Skyvbar dørblad
3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
Sikkerhetsgl. inn- og utside
Terskel 25 mm

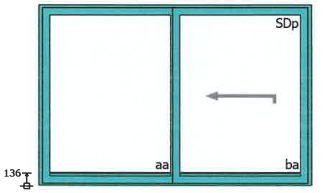
Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	Ikke NorDan standard farge, forskjellig farge ute/inne
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	Standard RAL farge, Pulverlakkert

Detaljer:
Classic profil innvendig
Festehull D-14/6
Uten foringsnot i bunn
Med foringsnot
Svart glass spacer RAL9004

Detaljer (ramme):
b.: Vrider innv. knapp / utv. uten hull for sylinder
Sølv vrider
Silver Line



0,85 273

NorDan Tore Ligaard **AVTALE TILBUD ▪ NO.2340115.A**

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde	Netto enh. pris
980		273	Frakt for sone 01 NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-0668 OSLO		4,50
991		1	Spesial farge pulverlakkert aluminium., tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910		5 509,00
992		1	Spesial overflatebehandling, tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910		2 967,00
996		1	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837		27,00
997		273	Lossegebyr NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)		0,95
998		2	Miljøvederlag glassretur for 2 ruter NOBB 26924985		11,00

Valuta	Sum eks. frakt, avgifter og mva.		Frakt og avgifter	Sum å betale eks. mva.	Merverdiavgift 25%	Totalsum å betale
NOK	51 857		+ 1 536,85	= 53 394	+ 13 348	66 742

NorDan Tore Ligaard **AVTALE TILBUD ▪ NO.2340115.A**

Gjennomsnitt U-verdi: 0,85W/m²K
Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".
Sender U-verdi for glassrute beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetssikret av SINTEF Byggforsk.

Lystransmisjon LT / Total solenergi transmisjon TST (g-verdi).

LT/TST er beregnet etter EN 410.
Noe avvik kan forekomme mellom forskjellige betcher og glassprodusenter.

NorDan Tore Ligaard **AVTALE TILBUD • NO.2340115.A**

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668
Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.
Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Mørke farger

Ved valg av mørk farge utvendig anbefaler vi aluminiumsbelagte produkter.
Mørke farger krever oftere ettersyn og vedlikehold på trevirket.

Viktig informasjon

Glass må trykkutjevnes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling.
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
Se https://www.nordan.no/produkt/foldedor/ for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:
NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.

BYKLE VINDU | iSOKiTT®

Kundenr: 16537
MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS
Observatorie terrasse 7 A
NO-0270 Oslo

Tlf: 906 88 755/
Faks: ovrebo@lmo-arkitekter.no
E-mail: ovrebo@lmo-arkitekter.no

Tilbud 120913

Leveringsadresse:
MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKT
Observatorie terrasse 7 A
N 0270 Oslo

Tlf: 906 88 755 /
e-post: ovrebo@lmo-arkitekter.no

Betalingsbet: 50/50

Fakturaadresse:
MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKT
Observatorie terrasse 7 A
0270 Oslo

Faktura e-postadresse
ovrebo@lmo-arkitekter.no

Mrk: **Observatorie ter 7ab**

Opprettet dato: 13.01.2025
Utskriftsdato: 14.01.2025

Vår ref: Kenneth Dahl
Deres ref: Mariken Øvrebø
Direktenr: 90688755

Vi takker for forespørselen og kan tilby følgende

Åpningsbare vindu og dører er avbildet fra hengsleside. Fastkarmer er avbildet fra utsiden.
Alle vindu og dører leveres med hvit/lys grå varmkantspacer dersom ikke annet er angitt.
Vindu og dører med kittfals leveres med hvit fugemasse dersom ikke annet er angitt.

Sjekk tilbudet grundig. Husk mål, antall, farge, hengsling, glass, plassering av losholter, poster og sprosser.

Alle våre tilbud har gyldighet i 30 dager med mindre noe annet er spesifisert.
Grunnet den ekstraordinære situasjonen må Bykle Vindu AS ta forbehold om justering av pris eller tidspunkt for levering dersom valuta, råvarepriser eller råvaretilgang endrer seg vesentlig.

Gjennomsnittlig u-verdi på vindu og dører i ordren: 0,80

U-verdi på hvert enkelt vindu er oppgitt under hver posisjon.

Åpningsbare vindu og dører er avbildet fra hengsleside. Fastkarmer er avbildet fra utsiden.
Alle vindu og dører leveres med hvit/lys grå varmkantspacer dersom ikke annet er angitt.
Vindu og dører med kittfals leveres med hvit fugemasse dersom ikke annet er angitt.

Merknader til tilbudet:

INFORMASJON OM GLASS I TILBUDET:

Oppgitte verdier er på selve glasset – ikke på konstruksjonen!

Test av vårt referansevindu med dobbel pakning i 2009 viste reduksjon fra 38 dBA i glass til 34 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.

Sintef har gjort en ny teoretisk vurdering av vår konstruksjon høsten 2021, og foreslår da:
Glass som holder 41 dBA + dobbel pakning for å oppnå ca38 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.
Glass som holder 38 dBA + dobbel pakning for å oppnå ca35 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.

Uten dobbel pakning blir lydverdi i konstruksjon ca. 2dBA dårligere.

Tester og vurderinger er gjort med utgangspunkt i standard referansevindu for slik testing, det vil si 1-rams 1230x1480 mm.

Dersom det i grunnlag er beskrevet krav om gitt lydverdi for konstruksjon, vil vi legge inn det glasset vi mener trengs for å høyst sannsynlig oppnå ønsket lydkrav for konstruksjon.

4SE/18Ar/4/18Ar/4SE VK 26DBA : 3-lags glass med superenergi glass, Argon og varmkantspacer:
Senter u-verdi glass: ca 0,5
Lydverdi: Rw = ca 30dB Rw+Ctr = ca 26dB
Lystransmisjon: ca 74%
Solfaktor (g-verdi): ca 54%
Sikkerhetsklasse: Ingen
Innbruddsklasse: Ingen

Pos.	Antall	Beskrivelse	Stk.pris	Sum NKR
1 **V1**	**11 Stk.**	**Bredde: 2 090 mm, Høyde: 1 690 mm** Tresort: Malmfuru fingerskjøtet . PN Post 92 mm dybde . Uttrekt Bunnkarm 112 dybde Bunnramme med utvendig liten klaring *2 rams utadslående ISOKITT® med ekte utvendig kittfals* *A, B: 4SE/18Ar/4/18Ar/4SE VK 26DBA* Beregnet u-verdi på konstruksjon: 0,80 Utv beslag: Ikke synlig hengsler utvendig Innv beslag: Elforzinket (blank) A: Fastskrudd ramme, kan ikke åpnes B Utv: 90-110 grader Sidestyrt. Høyre Uten utvendig stormkrok. Innv: Standard haspe uten plate og konsoll uten profil. KARM UTEN PROFIL TYPE FUNKIS . INNFREST Hjørnejern Grorud 2951 3/4x4" malt som utvendig vindu med syrefaste skruer. Hjørnejern er galvanisert før maling. Dette for å unngå rust over tid. Overflatefinnnish på hjørnejern vil dermed fremstå noe røffere enn på vindu generelt. Hjørnejern montert kun på rette hjørner om ikke annet er bekreftet. . Rettsporskrue, syrefast, med flatt senk hode til hjørnejern . Bunnramme med ekstra utnakking for å kunne bruke sidestyrt beslag med fullverdig liten klaring. . Karm MED standard 10mm foringsnot. 19 mm fra utvendig karm til innv. foring. . UTEN ventil Ramme uten innvendig profil. FUNKIS ramme til 48 mm glass. Overflatebehandling utv: NCS S 0502Y (Bomull) Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull) Fugemasse: Utv. hvit Fugemasse innv: Hvit Estimert vekt pr. enhet: 124,917 kg Grunnpris (uten tillegg/opsjoner)	21 000,00	231 000,00
2	**22 Stk.**	*PCB Miljøvederlag* Grunnpris (uten tillegg/opsjoner)	11,00	242,00
		Subtotal:		231 242,00

Bykle Vindu AS Side 4 Tilbudsnr.: 120913 Opprettet dato: 13.01.2025 Utskriftsdato: 14.01.2025
MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS / Oslo

Pos.	Antall	Beskrivelse	Stk.pris	Sum NKR
		cf.:		231 242,
3	1 Stk.	*FRAKT* *Frakt til oppgitt leveringsadresse.* *Ordre leveres på bakkeplan, fra bil med løftelem.* *Det forutsettes god framkommelighet for stor lastebil.* *Eventuelt behov for kraning eller omlossing på mindre bil må avklares og prises.* Grunnpris (uten tillegg/opsjoner)	6 290,00	6 290,00

Samlet u-verdi på ordren: 0,80

Netto u/mva	237 532,00
MVA:25,00 %	59 383,00
Totalt:	296 915,00

Europaller faktureres med kr 195,- + mva pr stk

Statens avgifter følges i henhold til enhver tids gjeldende satser

Vi tar forbehold om åpenbare regnefeil.

Det er opp til beskrivende ledd å sørge for at disse produkter er i samsvar gjeldende lover og forskrifter.

Det tas vanlige forbehold om prisstigning. Dette tilbudet er gyldig i 4 uker fra angitt dato.

Priser forutsetter antall og størrelser i henhold til tilbud. Reduksjon i samlet mengde pr posisjon vil ha priskonsekvens på stk pris på inntil 10 % på rette vinduer. Buede/skrå vinduer må rekalkuleres. Videre forutsetter vi samlet produksjon og levering dersom ikke annet er spesifisert i vårt tilbud.

Dersom det under byggeprosess, eller senere, oppstår skader som perforerer malingen må dette utbedres umiddelbart. Dersom dette ikke blir gjort, kan det medføre at maling slipper fra treverk. Dette er i såfall ikke dekket av vår garanti.
For produkter med overflatebehandling i lyse farger tas forbehold om kvistgulning.
På produkter levert i trevirke med kvist, kan bobler i malingen oppstå på mørke farger.
Dersom vindu med 2-lagsglass skal stå over 900 moh og vindu med 3-lagsglass skal stå over 700 moh må dette opplyses fra kunde spesielt. Om ikke bortfaller all garanti på glassrutene.
Vi gjør oppmerksom på kondens og frostproblematikk på ytterside av vinduet ved god u-verdi på glass. Vi anbefaler kunde å gå inn på vår hjemmeside; www.byklevindu.no og hjemmesida til Glass og fasadeforeningen, www.glassportal.no for mer informasjon om glass.
Det kan oppstå stor fargeforskjell dersom glass av ulik type og tykkelse er benyttet.
Herdet sikkerhetsglass kan ha bølger i overflaten. Dette kan føre til forvrenging av sikt.
Speilvirkning på glass kan forekomme.
Ved bruk av utforinger og blomsterbrett i furu, kan høy romfuktighet (spesielt i byggeperioden) fremheve trestrukturen og sprekker i lameller, og dermed ødelegge den opprinnelige overflatefinsishen.

Ingen av ovennevnte tilfeller er reklamasjonsberettiget

Monteringsanvisning medfølger på alle vinduer.

Vennlig hilsen
Bykle Vindu AS

Kenneth Dahl

Observatorie terrasse 7AB

Kostnadsbudsjett utskifting av vinduer
30 år eller eldre

	Antall	Pris	Sum pris	Pris pr vindu
RIGG OG DRIFT				
Bortkjøring vinduer		3	2 700,00	
Avfallsavgift ikke inkludert				
SUM rigg og drift			**2 700,00**	
BALKONGVINDUER				
Iht tilbud fra Bykle vinduer		11	237 532,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		11 20500	225 500,00	
SUM BALKONGVINDUER			**463 032,00**	42.094
TERRASSEDØR				
Iht tilbud fra Tore Ligaard		1 53394	53 394,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		1 59200	59 200,00	
SUM TERRASSEDØR			**112 594,00**	
TOFAGSVINDUER INNADSLÅENDE				
Iht tilbud fra Skaara Spesialvinduer		15 13759	206 385,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		15 15000	225 000,00	
Levering / frakt vinduer			10 000,00	
Inntransport etasjer		8 500	4 000,00	
Leie av lift		5 2700	13 500,00	
Transport lift tur / retur			1 800,00	
SUM TOFAGSVINDUER			**460 685,00**	30.712
Byggeledelse ca 5%			**51 000,00**	
Uforutsette tillegg og prisstigning 10%			**101 500,00**	
SUM eks mva			**1 191 511,00**	
SUM inkl 25% mva			**1 489 388,75**	
Balkongvinduer inkl rigg og mva			664 267,38	
Terrassedør inkl rigg og mva			157 875,21	
Tofagsvinduer inkl rigg og mva			661 288,61	

MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS Dato: 28.03.2025

Observatorie terrasse 7AB

Kostnadsbudsjett utskifting av vinduer
30 år eller eldre

Kommentar

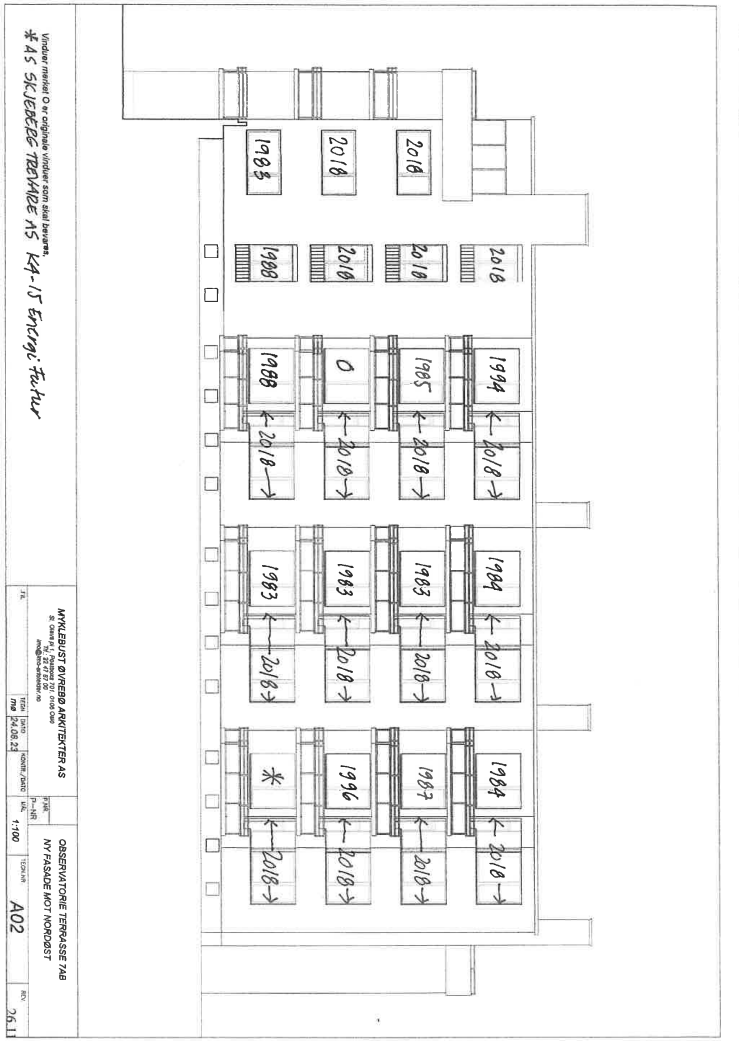
OBSEVATORIE TERRASSE 7AB ALTERNATIV 1
NYE VINDUER Kun vinduer som må skiftes ut straks pga tilstand

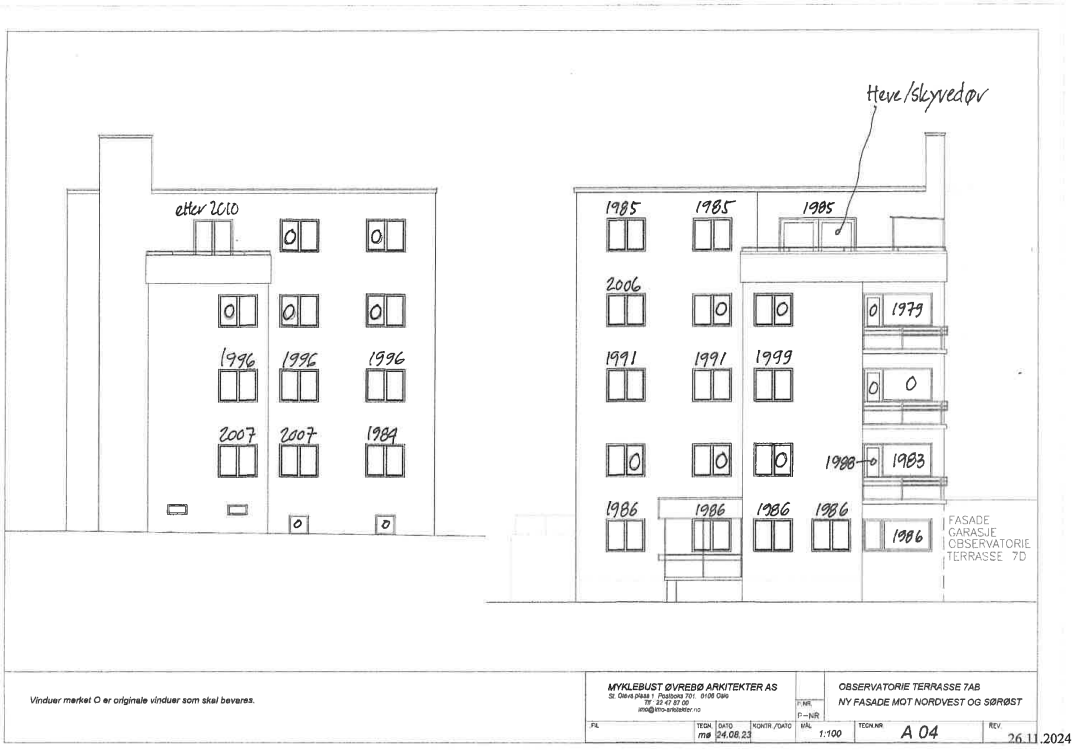
	Antall	Pris	Sum pris	Pris pr vindu
RIGG OG DRIFT				
Bortkjøring vinduer	1		5 400,00	
Opptransport balkongvinduer	4	4000	16 000,00	
Opptransport tofagsvinduer	4	500	2 000,00	
Liftleie	2	2500	5 000,00	
Transport lift	1	1800	1 800,00	
Tømmeavgift vinduer				
SUM rigg og drift			**30 200,00**	
BALKONGVINDUER				
Iht tilbud fra Bykle vinduer	4	21600	86 400,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS	4	16500	66 000,00	
SUM BALKONGVINDUER			**152 400,00**	38.094
TERRASSEDØR				
Iht tilbud fra Tore Ligaard	1	53394	53 394,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS	1	59200	59 200,00	
SUM TERRASSEDØR			**112 594,00**	
TOFAGSVINDUER INNADSLÅENDE				
Iht tilbud fra Skaara Spesialvinduer	4	13759	55 036,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS	4	15000	60 000,00	
Levering / frakt vinduer			10 000,00	31259
SUM TOFAGSVINDUER			**125 036,00**	
Byggeledelse ca 5%			**21 000,00**	
Uforutsette tillegg og prisstigning 10%			**42 000,00**	
SUM eks mva vinduer og terrassedør			**483 230,00**	
SUM inkl 25% mva			**604 037,50**	

Observatorie terrasse 7AB

Kostnadsbudsjett utskifting av vinduer
30 år eller eldre

	Antall	Pris	Sum pris	Pris pr vindu
RIGG OG DRIFT				
Bortkjøring vinduer		3	2 700,00	
Avfallsavgift ikke inkludert				
SUM rigg og drift			**2 700,00**	
BALKONGVINDUER				
Iht tilbud fra Bykle vinduer		11	237 532,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		11	20500 225 500,00	
SUM BALKONGVINDUER			**463 032,00**	42.094
TERRASSEDØR				
Iht tilbud fra Tore Ligaard		1	53394 53 394,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		1	59200 59 200,00	
SUM TERRASSEDØR			**112 594,00**	
TOFAGSVINDUER INNADSLÅENDE				
Iht tilbud fra Skaara Spesialvinduer		15	13759 206 385,00	
Montering iht tilbud fra Per Andersen AS		15	15000 225 000,00	
Levering / frakt vinduer			10 000,00	
Inntransport etasjer		8	500 4 000,00	
Leie av lift		5	2700 13 500,00	
Transport lift tur / retur			1 800,00	
SUM TOFAGSVINDUER			**460 685,00**	30.712
Byggeledelse ca 5%			**51 000,00**	
Uforutsette tillegg og prisstigning 10%			**101 500,00**	
SUM eks mva			**1 191 511,00**	
SUM inkl 25% mva			**1 489 388,75**	
Balkongvinduer inkl rigg og mva			664 267,38	
Terrassedør inkl rigg og mva			157 875,21	
Tofagsvinduer inkl rigg og mva			661 288,61	





Vinduer merket O er originale vinduer som skal bevares.

MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 1 Postboks 701 0106 Oslo
Tlf: 22 47 87 00
mo@mo-arkitekter.no

OBSERVATORIE TERRASSE 7AB
NY FASADE MOT NORDVEST OG SØRØST

FIL	TEGN	DATO	KONTR./DATO	MÅL	TEGN.NR	REV.
	mø	24.08.23		1:100	A 04	

P.NR. P-NR



Vinduer merket O er originale vinduer som skal bevares.
1993/1984 - Vindu fra 1984, men glass skiftet i 1993

MYKLEBUST ØVREBØ ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 1 Postboks 701 0106 Oslo
Tlf: 22 47 87 00
mo@mo-arkitekter.no

OBSERVATORIE TERRASSE 7AB
NY FASADE MOT SØRVEST

FIL	TEGN	DATO	KONTR./DATO	MÅL	TEGN.NR	REV.
	mø	24.08.23		1:100	A03	

P.NR. P-NR

Vedtekter for Observatorie terrasse 7AB

Vedtektene som avløser tidligere vedtekter, er fastsatt på sameiermøtet 21. november 2018, endret på sameiermøte 8. september 2022, endret på årsmøte avholdt 13. mars 2024.

§1
Sameiets navn er Observatorie terrasse 7AB, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 205 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ihht. tinglyst seksjoneringsbegjæring av 2. april 1974. Sameiet består av 18 boligseksjoner

§2
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes interesser i forbindelse med de ervervede seksjoner på ovenstående eiendom.

§3
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner.

Eierne har enerett til å bruke sin bestemte bruksenhet med tilhørende boder. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

§4
Seksjonseierne i Observatorie terrasse 5AB, 5C, 7AB og 7C har bruksrett og vedlikeholdsplikt til arealet (parken) på taket av Observatorie terrasse 7D. Videre gjelder bestemmelser om felles bruk av felles arealer, oppvarming, adkomst, tekniske anlegg m.v. for eiendommene Observatorie terrasse 5AB, 5C, 7AB, 7C. og 7D i henhold til tinglyste erklæringer av 22.8.1936 og 17.12.1973.

§5
Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Styret skal ha en leder. Årsmøtet velger styre og styreleder med vanlig flertall av avgitte stemmer. Sameierstyret velges av og blant sameierne for ett år av gangen.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

Sameierstyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Anvisning av regninger for varer og tjenester som det er gyldig vedtak for, gjøres av styreleder. Styret kan delegere kurante anvisninger til forretningsfører.
Alle styrets vedtak er ved vanlig flertall.

§6
Seksjonseieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameierstyrets skriftlige godkjennelse foreligge. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i vedtektene og husordenen.

§7
Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som er til sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

§8
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Omfang av vedlikeholdsplikten framgår av eierseksjonsloven § 32 med etterfølgende presiseringer og tillegg: all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet og dører, vedlikehold av vinduer, vedlikehold og utskifting av låser og nøkler, vedlikehold og fornyelse av elektriske anlegg med tilbehør fra seksjonens sikringsskap, vedlikehold og fornyelse av svakstrømskabler fra seksjonens inntaksboks / veggkontakt for bredbånd og TV, vedlikehold og utskifting av vannkraner og sanitærinstallasjoner som servanter, dusjer, badekar og klosetter, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås samt egne blomsterkasser.

Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes forskriftsmessig og funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

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

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

§9
Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å

vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

§10
Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§11
Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 12
Seksjonseier plikter å gi den som handler på vegne av sameiet adgang til bruksenheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Seksjonseier skal ikke hindre tilgang til bruksenheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på bruksenheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med at seksjonseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når seksjonseieren skal overdra bruksenheten kan sameiet kreve tilgang til denne for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider seksjonseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av seksjonen kan godkjennes.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for sameiet verken overfor ny eller den seksjonseier som overdrar bruksenheten.

Seksjonseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

§ 13
Seksjonseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Sameiet kan kreve at seksjonseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring skal benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, noen av seksjonseierens husstand eller den seksjonseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdiforsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.

§ 14
Seksjonseier må erstatte tap som følge av at seksjonseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, leietakere eller andre som seksjonseieren har gitt tilgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Ny eier av seksjon er erstatningsansvarlig i forhold til sameiet og andre seksjonseiere på samme vilkår som seksjonseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt seksjonseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor seksjonseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at seksjonseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at seksjonseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Sameiet har i de tilfeller som er beskrevet i de ovenstående ledd ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer sameiet har som eier av eiendommen. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes manglende vedlikehold sameiet er ansvarlig for.

§ 15
Ytre vedlikehold skal ikke endre fasadens karakter eller farger.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Innenfor sin bruksenhet må den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg og bærende konstruksjoner, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameierstyret å påse at det gode bomiljø bevares, herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt, og at den parkmessige standard opprettholdes.

§16
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier betaler kostnader til oppvarming ut fra forbruk og til varmtvann etter personer som bor / oppholder seg i seksjonen.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene, og kostnader til oppvarming og varmtvann. Seksjonseier plikter å oppgi til styret antall personer som bebor leiligheten. Opplysningene skal være oppdatert til enhver tid.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

§17
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

§18
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§19
Årsmøte holdes hvert år i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret innkaller skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

På årsmøte behandles:
a) styrets årsberetning
b) styrets regnskap for foregående kalenderår
c) valg av styremedlemmer
d) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning og regnskap skal følge med innkallingen.

Beslutninger fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. En seksjonseier har én stemme for hver seksjon han/hun disponerer. Det er anledning til å møte ved fullmektig som legger fram skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

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

§20
For beslutning om vedtektsendring kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.

§21
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§22
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sak 2 Husordensregler.

Se vedlegg til sak 1: vedtekter, husordensregler og parkering.

Husordensreglene er vedtatt av F4-styret. For at de skal være gyldige, må de også vedtas av det enkelte sameie. Det framgår ikke av foreliggende husordensregler at dette er gjort. Styret fremmer derfor dette som sak nå.

I tillegg til foreliggende husordensregler er det kommet følgende forslag til tillegg:

Til punkt 7: Hagen
Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong eller på bakken.
(Fremmet muntlig på ordinært årsmøte, kunne ikke tas til behandling, da saken ikke var meldt) Begrunnelse: rester av fuglemat tiltrekker seg rotter og mus.

Hunder skal holdes i bånd i båndtvangperioden.
(Fra styret) Begrunnelse: båndtvangen er bl.a. av hensyn til fugler i hekketiden og før ungene kan klare seg på egen hånd. Hagen er tilholdssted for mange småfugler, og båndtvangen bør derfor gjelde også her.

Nytt punkt: Dugnad
Beboerne plikter å delta på dugnadsarbeid i hagen og på øvrige arealer og fellesrom som sameiene disponerer.
(Fra styret) Begrunnelse: Som følge av rettskraftig dom er det ikke anledning å pålegge seksjonseiere å delta på dugnad i vedtektene. Dugnadsplikten foreslås derfor flyttet til husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene med tillegg vedtas for Sameiet Observatorie terrasse 7AB.
Husordensreglene oversendes F4 til orientering og eventuell harmonisering av øvrige sameiers vedtekter.

Samarbeidsavtale

mellom Sameiene Observatorie Terrasse 5.5b,6,7,7b,8.

(Avtalen er av 16.11.1983 med endringer ved Fellesstyrets vedtak 23.09.1996 med etterfølgende godkjennelse i de enkelte sameiermøter.)

1. Til å forestå den daglige "felles drift" av eiendommene og forvalte eiendommenes felles anlegg opprettes for sameiene 5-10 et fellesstyre. Med "felles drift" mener man foruten vaktmestertjenesten, drift av felles anlegg og nåværende eller i fremtiden av fellesstyret avtalte felles aktiviteter. Se pkt. 3.

2. Medlemmer av fellesstyret er formennene i de enkelte sameiestyrer. Fellesstyret velger blant sine medlemmer en formann som er på valg hvert år.
Alle vedtak i fellesstyret treffes med simpelt flertall. Fellesstyret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

3. Som felles anlegg, nevnt i pkt. 1 foran, inngår bl.a.:
- Sentralanlegget for radio og TV
- Eiendommenes utvendige arealer - eksklusive adkomstveier - (Jfr. erklæringer av 22.8.1936 og 17.12.1973) med hageanlegg - også parkanlegget på taket av Obs.terr. 7c, beplantninger og trær samt porter og gjerder, også mot naboer.
- Felles anskaffelser til den daglige drift så som traktor for snebrøyting, gressklipper m.v.
- ~~Vaktmesterleilighet~~.

4. Ovennevnte sameier har felles vaktmestertjeneste som også omfatter snebrøyting av adkomstveier, sandstrøing og renhold. Fellesstyret ansetter vaktmester og fastsetter hans lønn og arbeidsvilkår. ~~Til bruk for felles vaktmester disponeres leilighet nr. 104 i Obs. terr. 10~~. Fellesstyret v/formannen (evtl. forretningsfører) er vaktmesterens nærmeste overordnede. I saker som bare angår den enkelte gård, skal vaktmesteren henvende seg til styreformannen for vedkommende sameie.

5. Til å forestå den daglige "felles drift" kan fellesstyret ansette en forretningsfører, eventuelt også en regnskapsfører. Forretningførerens lønn, arbeidsvilkår og instruks fastsettes av fellesstyret.

6. Innen utløpet av året setter fellesstyret opp budsjett for den felles drift for kommende år. Fra hvert sameie overføres nødvendige andeler av fellesutgiftene etter budsjettet.
For hvert kalenderår utarbeider fellesstyret fellesberetning og regnskap som sendes sameiene ved styrets formann.

7. Fellesstyrets formann, eventuelt forretningsfører, har anvisningsmyndighet for fellesutgiftene og er budsjettansvarlig for disse. Vesentlige budsjettoverskridelser må på forhånd godkjennes av fellesstyret.

8. Forretningsfører og regnskapsfører er også ansatt for det enkelte sameie som deltar i samarbeidsavtalen. Et sameie kan selv utføre en eller begge disse funksjoner, men må da gi skriftlig beskjed til fellesstyret med minst 6 måneders varsel. Dette fritar imidlertid ikke angjeldende sameie for å betale sin andel av fellesutgiftene.

9. For oppsigelse fra det enkelte sameie til uttreden av denne samarbeidsavtale gjelder en 12 måneders frist til uttreden ved utløpet av et kalenderår. Oppsigelsen skal være skriftlig.
Det "uttredende sameie" er forpliktet til fortsatt å dekke sin andel av utgiftene til vaktmestertjeneste, vaskerianlegg, hageanlegg, parkeringsplasser, jfr tinglyste erklæringer av 22.8.1936 og 17.12.1973.
Det "uttredende sameie" kan ikke gjøre krav på noen andel av det utstyr, redskaper, maskiner m.v. som er anskaffet i fellesskap av sameiene, idet dette vederlagsfritt skal tilhøre de sameiene som fortsetter den "felles drift".

10. Sameiermøte i de enkelte sameier godkjenner de fullmakter avtalen gir fellesstyret. Formannen i de enkelte sameierstyrer skal informere sine sameier om alle vedtak i fellesstyret som er av vesentlig betydning. I viktige saker bør de skje før vedtak treffes, eventuelt at de også forelegges sameiermøtet.

11. Endringer i avtalen kan gjøres av fellesstyret når minst 4 medlemmer er enige om det og etter godkjennelse av sameiermøtene.

HUSORDEN – BEBOERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Regler for husorden – beboernes rettigheter og plikter – gjelder felles for sameiene Observatorie terrasse 5AB, 5C, 7AB og 7C. Husordensreglene er et supplement til vedtektene.

Husordensreglene gjelder sameiere, leietagere og andre personer som gis adgang til seksjonen eller fellesarealene. Den enkelte sameier har ansvar for at leietagere og andre følger husordensreglene.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode naborelasjoner, og å verne om den enkeltes og fellesskapets eiendom.

Beboerne utgjør en uensartet gruppe. Beboernes rettigheter og plikter må sees i sammenheng med dette. Husordensreglene er et kompromiss mellom beboernes ulike interesser og behov.

Beboerne oppfordres til selv å innlede en dialog med den som ikke følger husordensreglene eller ikke tar tilbørlig hensyn. Henvendelser til styret bør skje skriftlig.

Vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre tvangsalg og utkastelse.

2. Hensyn til naboer

Bygningene er oppført i en periode med andre krav til lydisolering enn i dag. Beboerne må derfor være omtenksomme og i størst mulig grad unngå å utsette naboene for støy.

Det er ikke tillatt med høy musikk. Høytalere, piano mv. må plasseres på lyddempende underlag.

Alle har krav på nattero fra klokken 23:00 til 07:00. Dette gjelder alle dager. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg, ved opphold på verandaer og terrasser, ved inn- og utpassering og i enhver annen sammenheng hvor man kan sjenere naboene. Vaskemaskin/ tørketrommel må ikke benyttes i denne perioden.

Ved selskap mv. kan fristen forlenges til kl. 01:00. Dette forutsetter at naboene er varslet i god tid på forhånd.

Det må sørges for at vannkraner ikke forårsaker støy gjennom rørene.

3. Vedlikeholdsarbeider, oppussing mv.

Vedlikehold og oppussingsarbeider mv. som kan sjenere naboene må gjennomføres i tidsrommet 07:00-18:00 på hverdager og 10:00-15:00 på lørdager.

Arbeid som medfører særlig støy, for eksempel gulvsliping, pigging av støpte gulv, riving av vegger, må varsles i rimelig tid på forhånd.

Avstenging av vann må varsles naboene i rimelig tid.

Avstenging av radiatorkretser må ikke gjøres uten samtykke fra styret.

Håndverkere må informeres om de regler som gjelder for slike arbeider. Sameieren har ansvar for daglig vasking og rydding av oppganger og fellesarealer. Materialer, verktøy mv. må ikke lagres i oppganger og fellesarealer.

4. Fasader, verandaer og terrasser

Det må ikke benyttes andre farger på vegger, gelender mv. Vinduer og dører må males i den gulhvite fargen. Styret kan gi informasjon om fargekode.

Det er ikke tillatt å foreta endringer slik at vinduer, gelender, glassvegger mv. skiller seg ut fra det øvrige. Det må ikke foretas bygningsmessige arbeider på verandaer og terrasser uten skriftlig samtykke fra styret. Det vises for øvrig til vedtektene.

Montering av markiser, antenner, flaggstenger mv. må klareres med styret. Dette gjelder også valg av farge på markiser.

Rengjøring av verandaer og terrasser, planting i verandakasser mv., må gjøres uten at naboene under blir sjenert. Dette er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy og lignende fra verandaer, terrasser eller vinduer.

Utelys må være slukket når veranda eller terrasser ikke er i bruk.

Løv og snø som kan forårsake vanninntrengning eller skader på bygningsmassen må fjernes.

5. Oppganger

Utsmykking av oppgangene, plassering av planter, hyller, skostativ mv., forutsetter samtykke fra styret og de berørte beboerne.

Det er ikke tillatt å foreta endringer av entrédørene mv. Det vises for øvrig til vedtektene.

Nederst ved kjellerinngangene skal det kun oppbevares barnevogner, gåstoler og tilsvarende hjelpemidler. Sykler må plasseres i pergola, sykkelstativ eller fellesboder.

Inngangsdører og kjellerdører må alltid være låst.

Vinduene må ikke stå åpne om natten, eller i regn, snø og vind. Den som åpner et vindu, er ansvarlig for at det blir lukket.

Søppelsjaktene må ikke benyttes.

Det må ikke luftes gjennom entrédørene.

6. Kjeller, fellesboder

Eiendeler må ikke hensettes i åpne kjelleromåder.

Midlertidig lagring av eiendeler er tillatt i fellesboder. Eiendeler må merkes med navn og angitt tidspunkt for fjerning.

7. Hagen

Hagen er et område for opphold og lek. Men hagen og området mellom gårdene representerer også lys, luft, grønne og fredelige omgivelser for dem som oppholder seg innendørs og på terrasser og verandaer. Ved opphold i hagen må det derfor tas tilbørlig hensyn til de øvrige beboere. Foreldrene må sørge for at barna retter seg etter dette.

Ballspill er ikke tillatt. Denne bestemmelsen gjelder ikke de minste barna.

Grilling er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med anretninger eller ordninger for direkte utgang til hagen fra den enkelte leilighet.

Alle eiendeler som benyttes i hagen må fjernes om kvelden.

Etter klokken 21:00 skal det være stille i hagen.

8. Sykkelparkering, pergola

Sykler som oppbevares ute må plasseres i pergola eller sykkelstativ. Sykler må ikke plasseres utenfor inngangene, langs rekkverk mv.

Om vinteren bør sykler som ikke er i bruk fjernes.

Pergola må holdes avlåst.

9. Avfall

Det må kun kastes husholdningsavfall i søppelkassene. Søppelkassenes størrelse er tilpasset kilde-sorteringen som er innført i Oslo kommune.

Den enkelte må selv sørge for fjerning av annet avfall enn husholdningsavfall. Plassering av avfall ved søppelkassene må ikke skje uten avtale med renovatør.

Vedtatt på F4-styremøte 21.04.2005

Samarbeidsavtale om felles avfallssystem inngått mellom sameiene Observatorie terrasse 6AB, 7AB, 8AB og 10AB

Observatorie terrasse 6AB, 7AB, 8AB og 10AB har inngått denne samarbeidsavtale om felles avfallssystem. Dette er plassert på gnr./bnr. 211/208 tilhørende nr.8 på et definert område oppad begrenset til 15m².

Plasseringen av nedgravde avfallscontainere samt driftsavtale av dato: 26.5.17 er avtalt i fellesskap med vedtak i alle fire sameier på årsmøter/ekstraordinære generalforsamlinger.

Følgende prinsipper gjelder;

- Alle etableringskostnader inkludert gravekostnader levert i henhold til tilbud fra valgt entreprenør fordeles pr. seksjon (nr. 6AB – 14 seksjoner, nr. 7AB – 18 seksjoner, nr. 8AB – 14 seksjoner, nr. 10AB – 15 seksjoner).
- De fire sameier er ansvarlig for å dele på alle fremtidige kostnader knyttet til avfallssystemet etter samme fordelingsprinsipp.
- Observatorie terrasse 6AB (gnr./bnr. 211/204), Observatorie terrasse 7AB (gnr./bnr. 211/205), Observatorie terrasse 10AB (gnr./bnr. 211/20) gis bruksrett til avfallssystemet sammen med 8AB (gnr./bnr. 211/208) i hht driftsavtalen.
- Observatorie terrasse 8AB stiller tomteareal begrenset oppad til 15m² på gnr./bnr. 211/208 plassert i hht vedlagte situasjonsplan, kostnadsfritt til disposisjon i 10 år i hht driftsavtalen.
-

Oslo, 7/8/17 (ved avtaleinngåelse)

SE Observatorie terrasse 6	SE Observatorie terrasse 7AB	SE Observatorie terrasse 8	SE Observatorie terrasse 10
Org.nr. 982 852 749	Org.nr. 981 224 752	Org.nr. 984 677 693	Org.nr. 982 153 219

Oslo, 3.6.20 (når anlegget tas i bruk/start på 10-års-periode)

SE Observatorie terrasse 6	SE Observatorie terrasse 7AB	SE Observatorie terrasse 8	SE Observatorie terrasse 10
Org.nr. 982 852 749	Org.nr. 981 224 752	Org.nr. 984 677 693	Org.nr. 982 153 219

Vedlegg; Driftsavtale for felles nedgravd søppelanlegg av dato: 26.5.17

Utkast til Driftsavtale for søppelanlegg Observatorie terrasse 6AB, 7AB, 8AB, 10AB

Driftsavtalen kommer i tillegg til Samarbeidsavtale av dato 3.6.20

1. Til å forestå den daglige felles drift av søppelanlegget opprettes et styre. Med felles drift menes all drift og vedlikehold *()* av nedgravd søppelanlegg *som beskrevet i samarbeidsavtalen og plassert på 8ABs eiendom som vist på vedlagte kart for gnr./bnr.211/208* .

2. Søppelanleggets styre består av styrelederen (eller en vararepresentant) fra hver av de fire sameiene. Leder skal velges av dette styret og er på valg hvert annet år. Alle vedtak i søppelanleggets styre vedrørende drift og vedlikehold treffes med simpelt flertall. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet *har representanten for nr.8 dobbeltstemme.*

3. Løpende vedlikehold og ettersyn av søppelanlegget utføres av vaktmester. Styrets leder er vaktmesterens nærmeste leder.

4. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget fordeles mellom sameiene ihht antall seksjoner i de respektive sameiene med likt beløp for alle seksjoner knyttet til anlegget.

5. Søppelanleggets styre skal hvert år utarbeide budsjett. Budsjettet skal legges fram på sameienes årsmøte for godkjenning. Leder av søppelanleggets styre har anvisningsrett til utgifter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget og er budsjettansvarlig for disse utgiftene. Vesentlige budsjettoverskridelser må godkjennes av styret.

6. Søppelanlegget kan tidligst avvikles ti år etter *ferdigstillelse eller ved vesentlig mislighold av driften. Med vesentlig mislighold menes driftsproblemer som går utover bokvaliteten hos et sameie eller økonomisk mislighold fra ett eller flere av sameiene.*
Etter ti år skal *det forhandles pånytt om videre tidsbegrenset bruksrett og drift av anlegget.* Ved en eventuell avvikling av anlegget fordeles kostnader ved fjerning av dette samt tilbakeføring av arealet til tidligere stand på samme måte som beskrevet i pkt. 4. *Anleggets investeringskostnad skal avskrives over 10-års-perioden.*

7. Dersom samarbeidsavtalen fornyes etter *første 10-års-periode* og et sameie deretter ønsker å fratre gjelder 12 måneders oppsigelsesfrist. Oppsigelsen må være skriftlig. Da opphører retten til å bruke anlegget. Sameier som velger å tre ut får heller ikke refundert investering til etablering, eller forskuddsbetalt drift og vedlikehold, ei heller kan de gjøre krav på noe av utstyret knyttet til anlegget.

8. Årsmøte i det enkelte sameie godkjenner de fullmakter denne avtale gir til søppelanleggets styre. Lederen i det enkelt sameie skal informere sameiet om alle vedtak som er av vesentlig betydning. I viktige saker skal det skje før vedtak treffes. Eventuelt kan de foreslåtte vedtak forelegges sameiermøte for avstemning.

9. Endringer i denne avtale kan gjøres av søppelanleggets styre når *alle* medlemmer er enige om dette etter godkjennelse fra hvert enkelt sameie.

Revidert etter årsmøte og styremøte i nr.8 - BJM 26.05.17

Katja Dorsch
Observatorie terrasse 7B
0270 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Observatorie terrasse 7 A B
Observatorie Terrasse 7
0270 OSLO

Eiers navn og adresse
Katja Dorsch
Observatorie terrasse 7B
0270 OSLO

		Seksjonsnummer	010
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	981224752	Eietid	01.01.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	237,00
Andel kostnader	1,00
Andel formue	3 509,00
Andel gjeld	2 654,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 28.04.2025

Nils Köplin
Observatorie terrasse 7B
0270 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Observatorie terrasse 7 A B
Observatorie Terrasse 7
0270 OSLO

Eiers navn og adresse
Nils Köplin
Observatorie terrasse 7B
0270 OSLO

		Seksjonsnummer	010
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	981224752	Eietid	01.01.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	237,00
Andel kostnader	1,00
Andel formue	3 509,00
Andel gjeld	2 654,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 28.04.2025

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 7AB

Innkalling
til
ekstraordinært årsmøte 2025
i
Sameiet Observatorie Terrasse 7AB

Tidspunkt: 1. oktober 2025 kl. 17:30
Sted: Fysisk oppmøte i Scandic hotell, Solli

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
   b. Godkjenning av innkalling
   c. Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
   d. Valg av møteleder
      Styret foreslår Dag Stadheim
   e. Valg av møtereferent og 1 person til å undertegne protokollen
   f. Godkjenning av dagsorden

2. **Innkalling av tilleggskapital – rehabilitering av oppgangsvinduer og vindusutskifting**
   På det ordinære årsmøtet for 2025 ble det vedtatt å skifte 11 balkongvinduer, 15 tofagsvinduer, samt en heve- skyvedør. Prisoverslag for dette var da angitt til totalt kr. 1.490.000 kroner inkl mva. Dette står ved lag i dag.

   Det er gitt igangsettingstillatelse for denne utskiftingen Fristen for gjennomføringer ett år, men det kan søkes om forlengelse av fristen. Vi er godt innenfor denne fristen

   I samsvar med vedtak på dette årsmøtet ble det innkalt tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 1.300.000,-. Klimaetaten i Oslo kommune har innvilget støtte til disse med kr. 255.728 som kommer til fradrag. Dette beløpet kan først utbetales når arbeidet er ferdigstillet.

Beløpet kan benyttes til etterfølgende utskifting av ytterligere vinduer. Styret kan redegjøre for dette behovet på årsmøtet.

Som alle sikkert har sett har styret også besørget utbedring av oppgangsvinduene. Dette var et lenge tiltrengt nødvendig vedlikeholdstiltak. Etter styrets oppfatning har resultatet blitt meget bra. Samlede kostnader for dette utgjør kr. 850.000,-.

Styret har benyttet deler av midlene som ble innkrevet som tilleggskapital til rehabilitering av oppgangsvinduer. Bakgrunnen for dette var at fagkyndige ga uttrykk for at rehabiliteringen var absolutt nødvendig for å unngå ytterligere skader og dermed langt større kostnader. Når vi i tillegg lykkes å få et tilbud på fullstendig rehabilitering som var på størrelse med tidligere tilbud som bare omfattet skraping og maling aksepterte styret å få arbeidet utført. Vi vedlegger rapport av 4. November 2025 fra NIKU- Norsk Institutt for kulturminneforskning.

De to tiltakene til sammen krever at det må innkalles ytterligere tilleggskapital.

Styret har fått støtte fra Enova til å kartlegge bygningens energibruk. Støtten omfattet 50% av kostnaden til konsulent samt 10% av dette som egeninnsats - i alt ca. kr. 58.000. Kartleggingen er gjennomført av Multiconsult og også de anbefalte oppgradering av glasset i trapperomsvinduene samt utskifting av vinduer som var eldre enn 30 år som de prioriterte tiltakene.

Styret ønsker derfor å innkreve kr. 950.000,- i ny tilleggskapital og fremmer derfor følgende vedtak:

> Styret får fullmakt til å innkalle tilleggsinnskudd i samsvar med den alminnelige fordelingsnøkkelen for fellesutgifter med kr. 950.000,-.
> Frist for innbetaling er 3. november 2025.

Vedlegg:
Notat av 4. November 2025 fra NIKU

Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB
for styret
Dag Stadheim
Styreleder

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

FULLMAKT

Undertegnede _____

gir herved _____

fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte som avholdes den 1. oktober 2025 i Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB.

Sted:_____

Dato: _____ 2025_____
signatur

niku Norsk institutt for kulturminneforskning

Sameiet Observatorie terrasse 7AB

Oslo, 4. november 2024

NOTAT – Tilstandsvurdering av trapperomsvinduer

Bakgrunn og formål

Observatorie terrasse 7AB har to store trapperomsvinduer som er i dårlig stand. Byantikvaren har i den forbindelse bedt om at vinduenes tilstand dokumenteres av en uavhengig konsulent. I utgangspunktet ønsker ByA at vinduene repareres og ikke erstattes av nye kopier.

Gjennomføring

NIKU, ved bygningsantikvar Edvard Undall, foretok 25. november 2024 undersøkelser av trapperomsvinduene i oppgangene A og B.

Beskrivelse

Blakstad og Munthe-Kaas Arkitekter har tegnet boligkomplekset Observatorie terrasse som ble oppført 1935-1936. Bygningene er i fire-fem etasjer. Fasadene er mot gaten enkelt, horisontalt utformet, preget av den tidlige funksjonalismen med upusset tegl. Trappeoppgangene har derimot større vindusflater som understreker trapperommenes vertikale funksjon. Feltene mellom vinduene i trapperommene er nå påført hvit spritpuss, men det er grunn til å anta at feltet opprinnelig ikke hadde denne overflatebehandlingen. Det er utkragede baldakiner over entrepartiene. Fasadene er symmetriske mot gaten og avsluttes av enkle gesimser. Mot gårdsplassen er fasadene mer kompliserte og livlig utformet med balkonger, skrå karnapper og pussede partier.

De tre trapperomsvinduene over inngangspartiet i hver av oppgangene har alle ni glassfelt (3x3 rammer) hvor de ytterste feltene i midtpartiet har innadslående rammer som er sidehengslet mot (ytter)karm. Vinduene i den øverste etasjen, som her er vurdert, har høyere karm enn i etasjene under, og det øverste feltet er like høyt som det midterste. Her er også de ytterste vinduene i hver karm hengslet. Glasset ligger tilbaketrukket fra fasadelivet, og de hengslede rammene er i sin utforming og plassering sammenlignbare med tradisjonelle varevinduer. Vinduene festes til karm med vridere, har innstukne kanthengsler og innfelte, innvendige hjørnejern. Rammene er overfalsede og uført med dryppnese. Glasset på de faste vinduene er innfestet med innvendige trelister og er på utsiden lagt i underkitt uten skrå kittfuge. Den knappe sålbenken er beslått med kobber.



Observatorie terrasse 7 sett fra nordvest. Inngang 7A nærmest i bildet.

Tilstandsvurdering

Vinduene i den øverste etasjen, og spesielt i oppgang B, er utsatt for soleksponering, slagregn og vind som slår inn fra Oslofjorden i sørvest. Av denne årsak har den nedre, midtre losholten blitt byttet i begge oppgangene i de senere år. Det er benyttet trykkimpregnert furu, losholtene er rikelig forsynt med syntetisk fugemasse og løsningen har preg av å være provisorisk. Losholtene oppfyller sin funksjon på kort sikt, men bør byttes, og da sammenføyes med stolpene på en bedre måte.

Vinduene er preget av malingsavflassing og løs og manglende kitt, både inn- og utvendig; med andre ord har vedlikeholdet vært forsømt. Overmalingen av kittfugene opp på glasset er forvitret; således også underkitt. Kvaliteten på det opprinnelig treverket må imidlertid sies å være upåklagelig. Det er ikke observert råteskader i noen grad, men enkelte eksponerte deler som dryppnesene er værslitte.

To av glassene i 7B har har sprekker. To av de åtte dryppnesene har mindre treskader som relativt enkelt kan istandsettes ved halvsåling. Treverket ved vrider-beslag i stolpene har også mindre utflisinger. Beslag vurderes å være i god stand, utover forventet slitasje.

Vinduene er i relativt god stand - alder, klimatiske påkjenninger og vedlikeholdsetterslep tatt i betraktning. Skader og mangler som er observert fordrer moderate utbedringer og burde etter vår vurdering kunne la seg gjennomføre på stedet. Økonmiske hensyn og ulemper er ikke vurdert.



Innsiden av de overfalsede vindusrammene i 7B. Sylen peker på innfelt hjørnejern.



Utsiden av vindusrammer i 7B. Dryppnese med en mindre treskade øverst. Den rødlige fargen på den nederste ramma indikerer høy grad av utmalming på virket som er benyttet.



Kobberbeslått sålbenk og losholten som ble satt inn for 2-4 år siden i 7A.



7B: Sprukket glass i midtre ramme og tendenser til fukt-/råteskade i øvre losholt.



Sprukket glass og oppflising av dryppnese, men frisk endeved. 7B.



Innstikkshengsel i øvre ramme, 7B.



Tilstanden på sidekarmenes innfesting til vegglivet er ikke kartlagt.7A.



Losholt møter stolpe. 7B.



Oppgang 7A (I Kartveket fremkommer oppgangen som 7B).

Skatteetaten

Dato
10.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 205 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 345 763
Som sekundærbolig:	kr 9 383 051

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

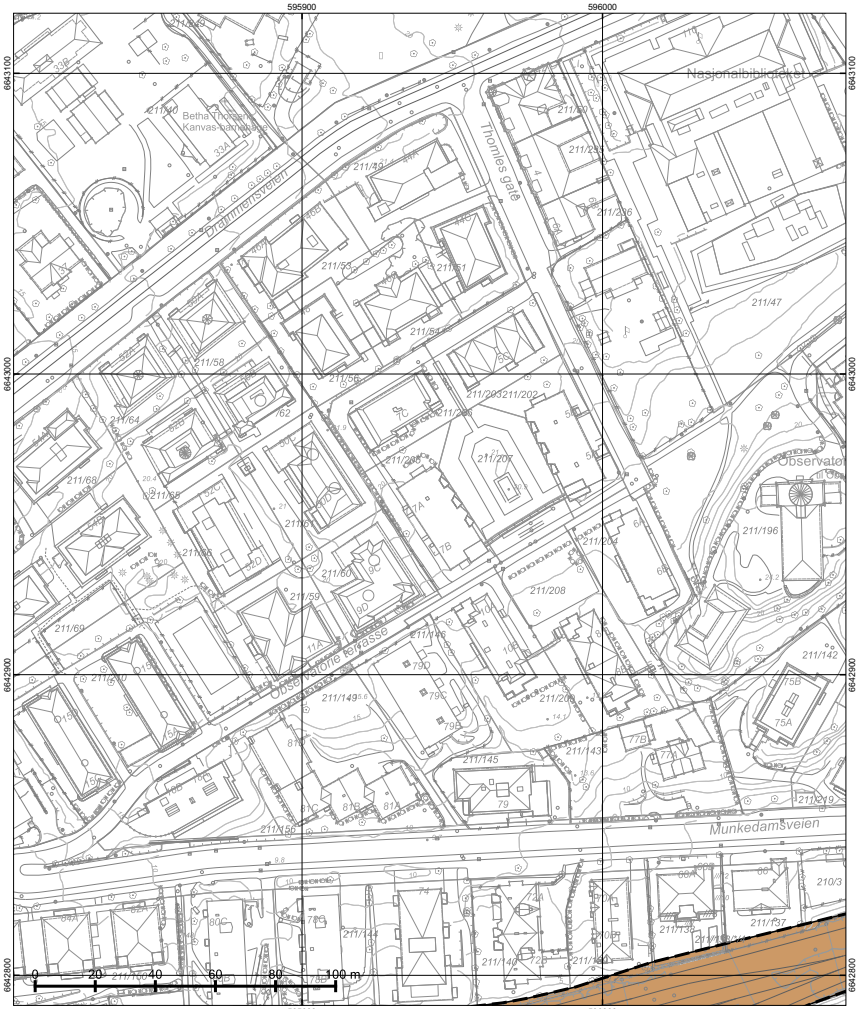
Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

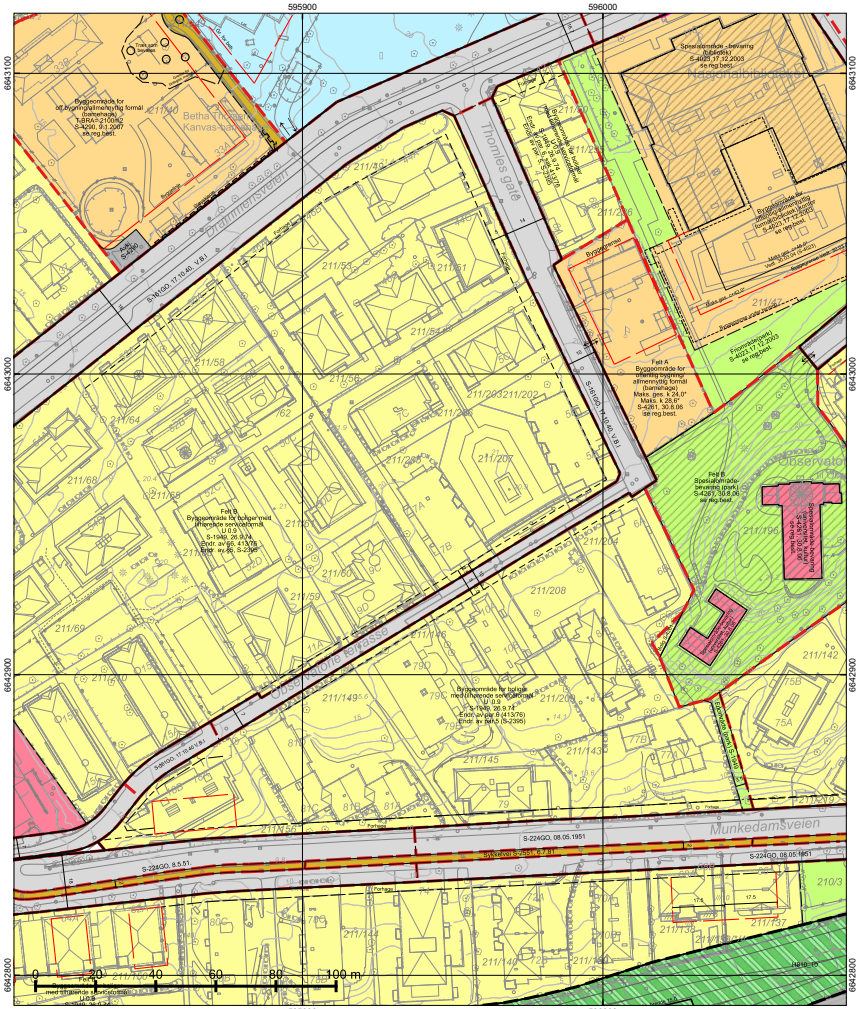
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148461/ 86520766
Deres ref.:
Adresse: OBSERVATORIE TERRASSE 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/205

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148461/ 86520766
Deres ref.:
Adresse: OBSERVATORIE TERRASSE 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/205

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2021 - Trasé for jernbane
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

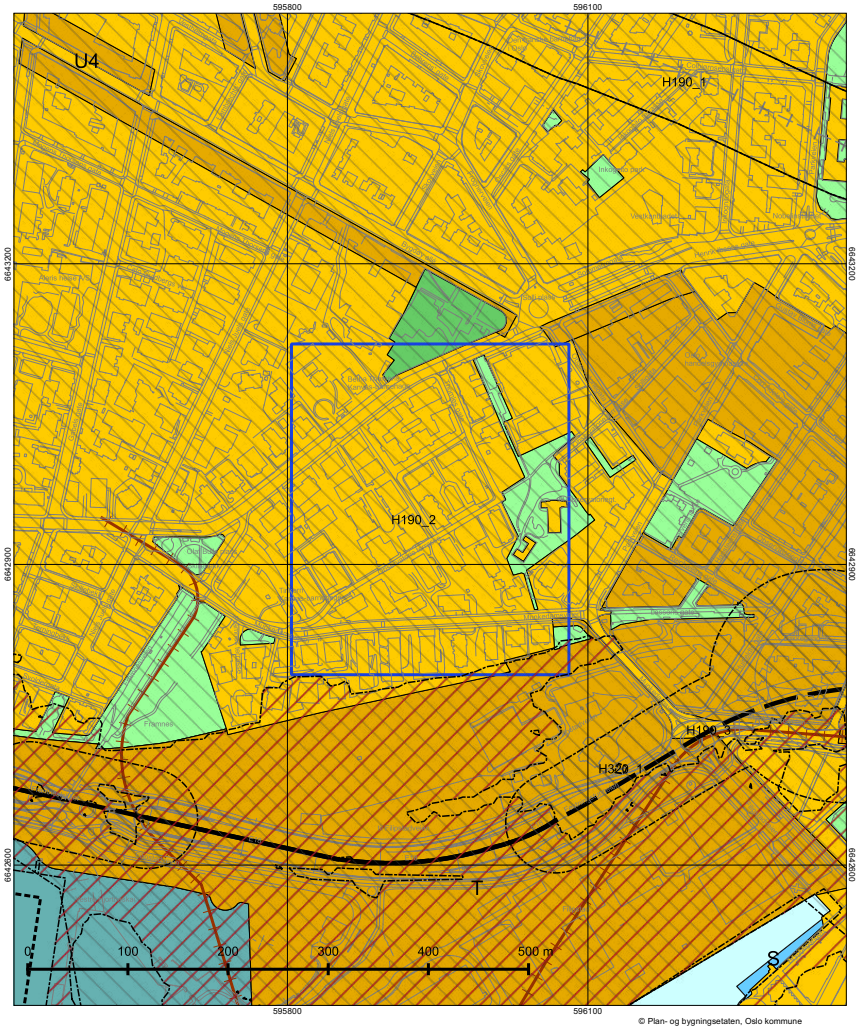
- RbBevaringGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148461/86520766
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194000560

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OBSERVATORIE TERRASSE 7B

Dato: 13.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520766
1757

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 205

Vi viser til bestilling av 20251012 for OBSERVATORIE TERRASSE 7B.

GNR. 211 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.08.1936.

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

1198 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

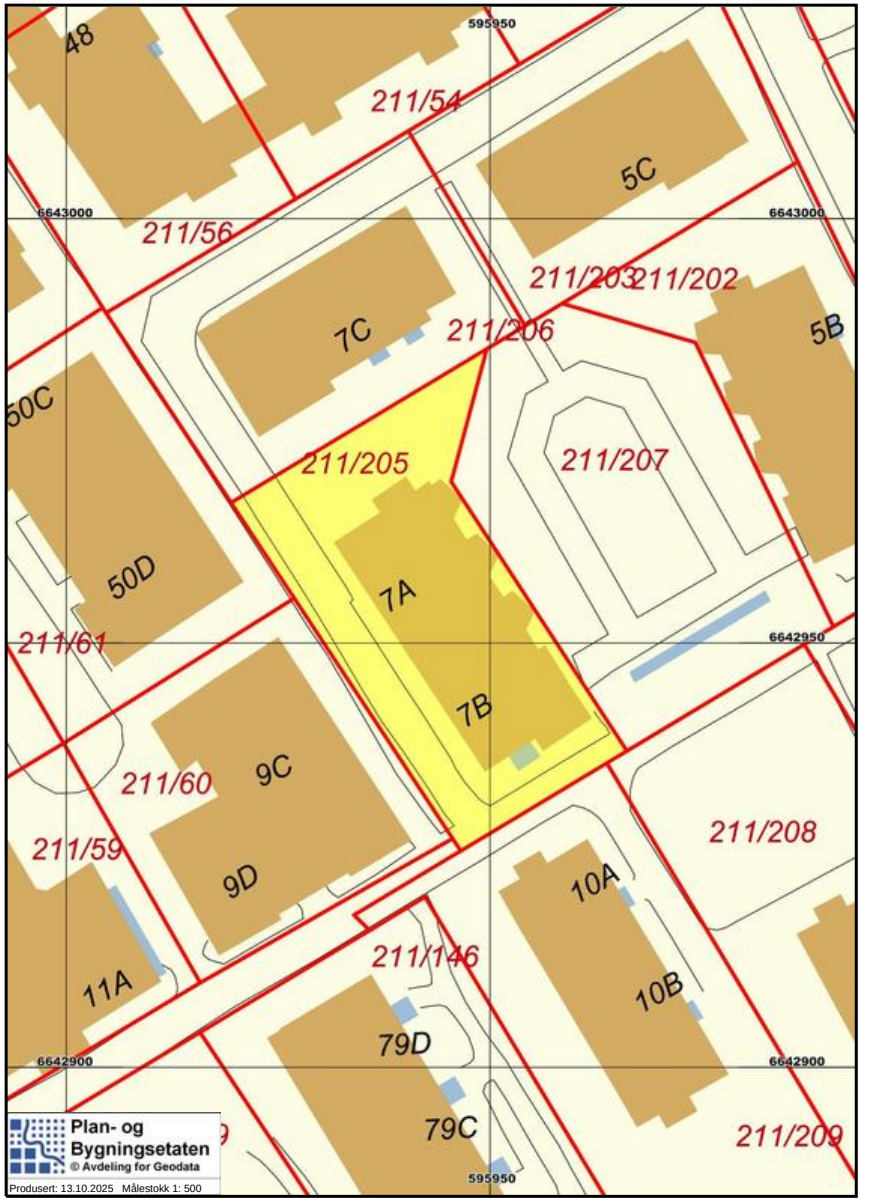
Kristin Tveit
Enhetsleder

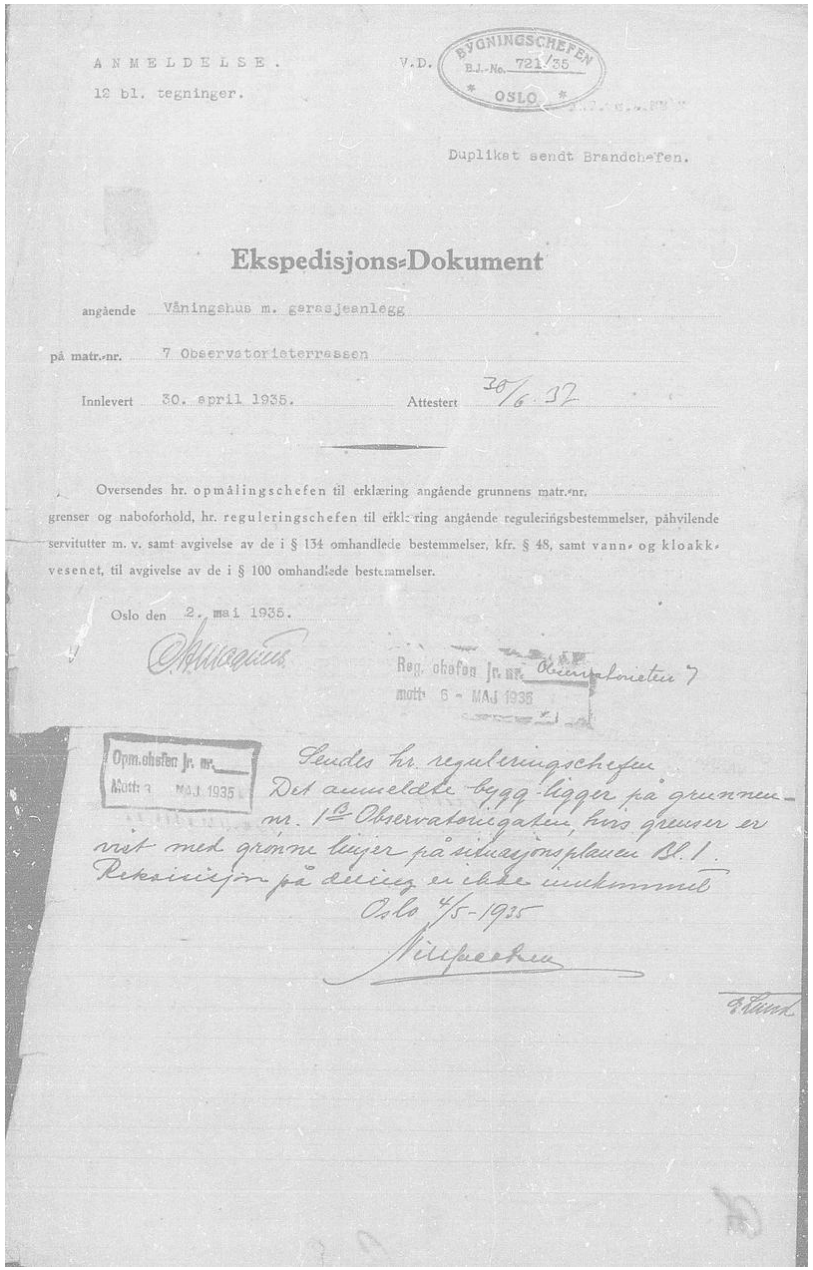
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





ANMELDELSE. V.D.

12 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 721/35
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasjeanlegg

på matr.-nr. 7 Observatorieterrassen

Innlevert 30. april 1935. Attestert 30/6 35

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

Oslo den 2. mai 1935.

Reg. chefen Jr. nr. Observatorieterr. 7
mottat 6 - MAI 1935

Opm.chefen Jr. nr.
Mottat MAI 1935

Sendes hr. reguleringschefen
Det anmeldte bygg ligger på grunnen
nr. 1a Observatoriegaten, hvis grenser er
vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.
Reksisjon på denne er ikke innkommet
Oslo 4/5-1935

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ny balkong
Arbeidets art

Adr. **Observatorie terrasse 7**	Matr.nr.	Jr. **84/1771**

Byggherre
Hallvard Andersen
Observatorie terrasse 7
0270 OSLO 2

Ansvarshavende
Ing.Nils Gundersen
Armert Betong A/S
Wdm.Thranes gate 98
0175 OSLO 1

PMB/BS

Dato
30.november 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byg[illegible]sjen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C/16 ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0579/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Observatorie terrasse 7B 0270 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 205, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no