

Observatorie terrasse 8A



Velkommen til

Observatorie terrasse 8A



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Observatorie terrasse - Frogner

Svært tiltalende og gjennomført 3-roms hjørneleilighet i ettertraktet funkisbebyggelse. Omfattende pusset opp i 2021.

Prisantydning	11 490 000,-
Fellesgjeld	2 944,-
Omkostninger	288 650,-
Totalpris	11 781 594,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 240,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Observatorie terrasse 8A - En svært tiltalende og gjennomført 3-roms hjørneleilighet med ettertraktet beliggenhet i den øvre delen av Observatorie Terrasse. Usjenert og skjermet, i rolige og grønne omgivelser. Umiddelbar nærhet til uteliv, kaféer, restauranter og parker.

- Leiligheten er omfattende pusset opp i 2021
- Bad en-suite, gjestetoalett og separat vaskerom
- Peis
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene. Nye radiatorer i 2023
- Solrik balkong med ettermiddag og kveldssol på sommeren
- Mulighet for leie av garasjeplass rett i nærheten
- Gjesteparkering rett utenfor
- Enkel adkomst til sameiets felles hage
- Nye vinduer fra 2023
- Fiskebeinsparkett
- Rikelig med oppbevaringsplass i innebygde skap

Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom, wc, 2 soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Tyder


3,02 m
2,85 m
0,90 m
1,74 m
2,07 m
5,39 m
Soverom
Bad
WC
Skap
Skap
Skap
Omkledningsrom
Entré
Skap
Skap
Skap
1,74 m
Vaskerom
1,72 m
Soverom/
Kontor
Kjøkken
2,75 m
Stue
3,80 m
Balkong
2,77 m
1,74 m
7,63 m












weber
SPIRIT





































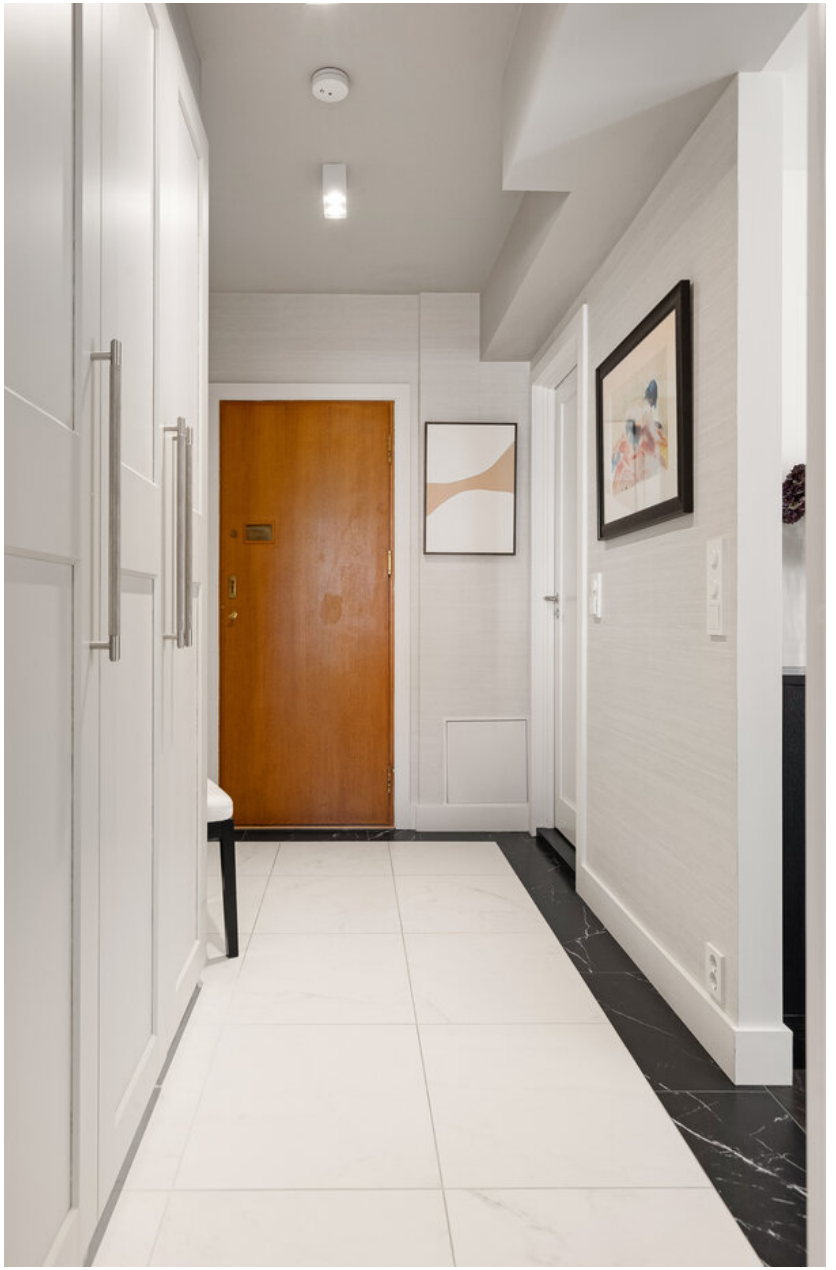

SAMSUNG
SAMSUNG
Heatpump















Informasjon

Observatorie terrasse 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0583/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Observatorie terrasse 8A, 0270 OSLO
Gnr 211, bnr 208, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Peter Michael Sørvig
Elinor Andersgaard Kaland

Kjøpesum og omkostninger
11 490 000,- (Prisantydning)
2 944,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 492 944,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
287 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 781 594,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 794 294,- (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
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom, wc, 2 soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Entre, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom, wc, 2 soverom og omkledningsrom.
Balkong på ca. 5 m^2 med utgang fra stue.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m^2 og ca. 1 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Belysning under overskap. Speil på vegg over benkeskap. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i silgranitt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Bad/wc:
Bad med dusj, badekar, to servanter og veggfestet klosett. Benkeskap med profilerte fronter og flisbelagt benk. Speil og belysning over servant. Flislagt gulv med varme. Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant på vegger. Sparklet og malte plater. Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Toalettrom:
Helstøpt servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Speil og belysning over servant. Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vaskerom:
Vaskerom med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Eier har montert romslig oppbevaringsseksjon med skap, skuffer og fryser. Fliser på betong. Sparklet og malte plater med flislagt oppkant på vegger. Himlinger med sparklet og malte plater. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Overflater:
Gulv: Flislagte overflater i WC og entré. Vegg til vegg teppe i ett soverom. Fiskebeinsparkett for øvrig.
Vegger: Tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlinger: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.

Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i soverom.

Garderober/skap:
Garderobeskap med profilerte fronter i entré og omkledningsrom.
Plassbygget skapløsning i kjøkken.

Ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Flisbelagt elementpeis med glassdør, montert i stue/kjøkken.

Balkong:
Balkong på ca. 5 m^2 i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken.
Heller belagt på dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med plater/glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Dører:
Entrédør i tre.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 26 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Vindu i bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Ett vindu i bad med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).
Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

2) Entrédør i tre har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet og det bør påregnes kostnader tilknyttet utskiftning av døren til en brannklassifisert entrèdør.
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

3) Peis har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Flisbelagt elementpeis med glassdør, montert i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Glassdør har en større sprekk og noe «roser» av glasshjørner.
Eier opplyser om at det er bestilt inn en ny dør.
Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

4) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Friskluft via spalteventiler under enkelte vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er
kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon.
Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler det friskluftsventil i ett soverom.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

5) Markiser er montert over balkong og har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging/slitasje av markiseduken, forholdet øker risikoen for at duken revner.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

6) Gulv på vaskerom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

7) Ventilasjon på vaskerom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig
luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

8) Toalettrom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Helstøpt servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse
med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.

9) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over

gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Parkering

Mulighet for leie av garasjeplass rett ved siden av i Observatorie Terrasse 7D. Kontakt Onepark for å sjekke tilgjengelighet og pris for leie.
https://onepark.no/parkering/oslo/observatorie-terrasse-7d/

To gjesteparkeringer utenfor inngangen til Observatorie terrasse 8A og B.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble ombygget/pusset opp i 2021 med nye innvendige overflater, våtrom, el.anlegg, røropplegg og kjøkkeninnredning.

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk forblendet med tegl.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong belagt med belegg.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles varmeanlegg med fjernvarme.

Annet:
- Felles vaskerom med tørkeskap i kjeller.
- Sykkelparkering i kjeller.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stue, over spisebordet og i hovedsoverommet. Gardiner hovedsoverom og stue/kjøkken. TV sov/stue. Vaskemaskin/tørketrommel.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Radiatorer fra 2023 tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré, WC og våtrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 240,- pr. mnd.
Inkluderer: akonto fyring og varmtvann, vaktmestertjeneste, kom. avg., trappevask, tv/bredbånd, felles forsikring, forretningsførsel og mer.

Felleskostandene vil øke med 5% fra 01.01.2026.

Eiendomsskatt

Kr 2 601,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 073 909,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 295 637,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Observatorie terrasse 8 AB, orgnr. 984 677 693

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Observatorie Terrasse 8 og består av 15 boligseksjoner.

Hva skjer i sameiet:
1. Det er et balkongprosjekt hvor målet er å renovere balkongene til samtlige boliger. Dette prosjektet var oppe til vurdering i årsmøtet i 2025 men vi utsetter det til minst 2027 også tar vi en ny vurdering da.

2. Det er et rørprosjekt for å vurdere tilstanden på røranlegget i bygården. Bakgrunnen er at bygget har originale rør som nærmer seg forventet maksimal levetid. Styret ønsket en vurdering av risikoen for vannlekkasje og alternative løsninger for utskifting i fremtiden. Sameiet hyret inn Norconsult som har gått gjennom alle byggets rør som er mulig gå gjennom og laget en rapport. Utskifting var ikke nødvendig når rapporten ble laget, så prosjektet har ingen planlagt oppstartsdato pr. i dag. Prisen per bolig er uvisst for nå, men det innebærer mest sannsynlig at man bytter ut felles rør, som etter dagens standard medfører en totalrehabilitering av samtlige våtrom. Sameiet skal ta en ny sjekk av rørene i 2026, og så hvert 5. år fremover for å følge med på tilstanden. Prosjektet er estimert til å skulle gjennomføres i 2032 dersom det viser seg å være behov, ref.styreleder.

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Kun fysiske personer kan være sameier.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 944,-pr. 31.12.2024

Sameiet tok i 2010 opp lån, stort kr 1 500 000,- i forbindelse med balkongrehabilitering og soliutskiftning. Restgjeld pr. 01.09.2025 kr 102 153,-.
12 av 14 sameiere valgte innfrielse av låneandel deriblant denne seksjonen (snr. 13) som er uten andel av dette lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 29 134,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 127 028,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring AS og Norsk hussoppforsikring
Polisenr. 2194897 og 4110752

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 851 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.06.1936. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Følgende endringer er gjort på planløsningen uten at det er byggemeldt Oslo kommune:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Det er etablert et soverom i nordsiden av stuen.
Soverom og rom for hushjelp er gjort om til omkledningsrom og hovedsoverom.
Opprinnelig rom for kjøkken er gjort om til bad en-suite.
Opprinnelig rom for bad er gjort om til vaskerom.
Opprinnelig toalettrom er trukket lenger ut mot gangen og dusjsone til badet er etablert i den innerste delen av dette arealet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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 tilh. anelegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/208/13:
19.04.1937 - Dokumentnr: 301705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 301715 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 301716 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1974 - Dokumentnr: 506171 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2018 - Dokumentnr: 331835 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1974 - Dokumentnr: 506226 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 628/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Reseksjonering
Del av snr. 1 overføres til fellesareal

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt - innhenting av informasjon kr. 12 500,-
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Observatorie terrasse 8A

Observatorie terrasse 8A

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 145 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	14 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Vika videregående skole	9 min

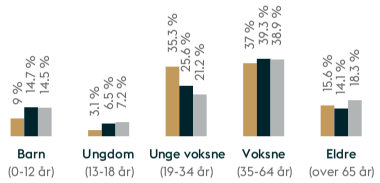
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	5 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

Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	3 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	3 min 0.2 km
Portnerboligen naturbarnehage ... 27 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 80/100

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

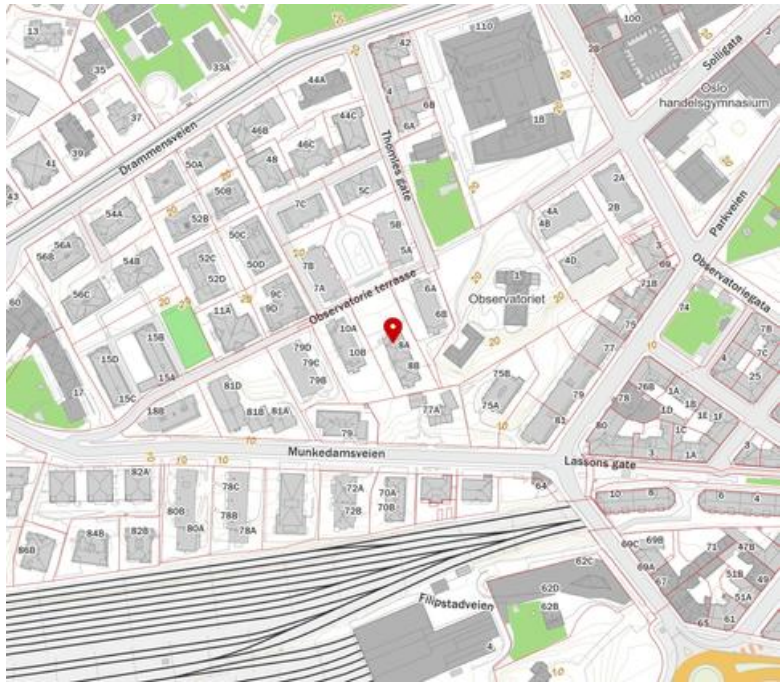
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OBSERVATORIE TERRASSE 8A, 0270 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 208 Seksjon: 13
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	26/09/2025
Utskriftsdato:	02/10/2025
Oppdragsnummer:	98329
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i 2021 av tidligere eier:
– Leiligheten ble ombygget/pusset opp i 2021 med nye innvendige overflater, våtrom, el.anlegg, røropplegg og kjøkkeninnredning.

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Vaskerom / 3. etasje)
- Ventilasjon (Vaskerom / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Peter Michael Sørvig og Elinor Andersgaard Kaland
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Peter Michael Sørvig , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 208 Seksjon: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1851.4 m²
Eierbrøk seksjon:	628 / 10000
Hjemmelshaver:	Peter Michael Sørvig og Elinor Andersgaard Kaland
Adresse:	Observatorie terrasse 8A, 0270 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	25/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1936

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	83	83	0
Sum bolig:	83	83	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	83	0	0	5
Sum bolig:	83	6	0	5
Sum BRA:	89			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 5 m² og ca. 1 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk forblendet med tegl.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong belagt med belegg.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Felles varmeanlegg med fjernvarme.

Annet:
- Felles vaskerom med tørkeskap i kjeller.
- Sykkeparkering i kjeller.

Lovlighet

Beskrivelse:

Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Oslo kommune):
Følgende endringer i boligens planløsning er gjennomført uten at det foreligger byggemelding eller godkjenning fra Oslo kommune:
- Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og etablert i stuen (åpen kjøkkenløsning).
- Et nytt soverom er etablert på nordsiden av stuen (det gjøres oppmerksom på at dette rommet er noe mindre en anbefalt).
- Det opprinnelige soverommet og rommet merket som "hushjelpsrom" er slått sammen og omgjort til hovedsoverom med tilhørende omkledningsrom.
- Det tidligere kjøkkenrommet er bygget om til et bad.
- Opprinnelig baderom er omgjort til vaskerom.
- Det separate toalettrommet er utvidet mot gangen, og det er etablert en dusjsone i den innerste delen av dette arealet.

Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer og omdisponeringer av våtrom normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Brannskille

Beskrivelse:

Det er registrert avvik i brannskillende konstruksjon ved entrèdør (i inspeksjonsluke). Utførelsen vurderes ikke å oppfylle gjeldende krav til branncelleinndeling mellom boenheter/etasjer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig for å avklare om tiltak er nødvendig. Kjøper må være oppmerksom på at det kan foreligge avvik fra forskriftskrav. Det må påregnes kostnader tilknyttet utbedring av avviket.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Tyder

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV – Instruks - Rehabilitert Bad og vaskerom er fremvist.
Faktura på el.arbeid utført av Kindberg og Kristiansen elektriske AS er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Ett vindu i bad med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i tre.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens brannteknisk krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet og det bør påregnes kostnader tilknyttet utskiftning av døren til en brannklassifisert entrédør.
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Låsekasse er noe vrien, det befales videre undersøkelser av forholdet.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør mot lite soverom og bad. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Tyder

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Heller belagt på dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med plater/glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Flisbelagt elementpeis med glassdør, montert i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Glassdør har en større sprekk og noe «roser» av glasshjørner. Eier opplyser om at det er bestilt inn en ny dør.
Det mangler ildfast plate under peisovnen.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap, ukjent hvor denne føres.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at alle radiatorene ble byttet i 2021 av tidligere eier.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler under enkelte vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler det friskluftsventil i ett soverom.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

Samsvarserklæring signert av Kindberg & Kristiansen elektriske as og datert 2021-09-14 er fremvist for følgende arbeider:
- Rehab av elektrisk anlegg leilighet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble byttet i 2021 av tidligere eier.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré, WC og våtrom.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Speil på vegg over benkeskap. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i WC og entré. Vegg til vegg teppe i ett soverom. Fiskebeinsparkett parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré og omkledningsrom.
Plassbygget skapløsning i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging/slitasje av markiseduken, forholdet øker risikoen for at duken revner.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast under badekar. Slukrenne montert i dusjsonen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke registrert oppbrettet membran ved dør, forholdet øker risikoen for vann kan kunne renne ut av våtrommet. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og flisbelagt benk.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, badekar, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Blandebatterier er innfelt i veggen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2021 av tidligere eier.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Helstøpt servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kaland, Elinor Andersgaard	9578-5999-4-2958418	2025-10-01 15:30:43
Sørvig, Peter Michael	9578-5992-4-3116452	2025-10-01 15:36:04

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
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0583/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatorie terrasse 8A, 0270 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Peter Michael Sørvig, Elinor Andersgaard Kaland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juni 2024

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: 2194897
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: Forrige eier etablerte nytt bad, gjestetoalett og vaskerom. Full beskrivelse foreligger i FDV mappe. Arbeidet ble utført av Hübner Bygg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier etablerte nytt bad, gjestetoalett og vaskerom. Full beskrivelse foreligger i FDV mappe. Arbeidet ble utført av Hübner Bygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier etablerte nytt bad, gjestetoalett og vaskerom. Full beskrivelse foreligger i FDV mappe. Arbeidet ble utført av Hübner Bygg.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av forrige eier ble el-anlegget byttet ut med nye sikringer, kurser og skjult anlegg. Arbeidet ble utført av Kindberg & Kristiansen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann fra Tyder har gjennomgått boligen og gitt sin rapport ifm salget.

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? Tilstandsrapport datert 29.04.2024, måling foretatt 26.06.2023. Boligen er også oppmålt ifm dette salget, september 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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er foreslått å øke felleskostnadene med 5 % for kommende år.

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?

Ja

Beskriv: I 2024 ble det oppdaget kondens på hovedsoverommet. Takstmann var inne og fant at årsaken var dårlig ventilasjon. Det ble oppdaget at forrige eier hadde tettet igjen luftventilene slik at det ikke kom frisk tilluft. Luftventilene ble åpnet, og sengen ble flyttet ca 10 cm fra veggen. Takstmann kontrollerte at det ikke er fukt i veggene. Det har ikke vært problemer med dette i ettertid.

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: 14-0583/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sørvig, Peter Michael	**2025-10-01**	**Kaland, Elinor Andersgaard**	**2025-10-01**

Identifikasjon

bankID Sørvig, Peter Michael

Identifikasjon

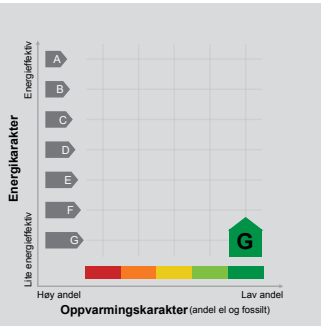
bankID Kaland, Elinor Andersgaard

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Observatorie terrasse 8A
Postnummer	0270
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80494599
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-175059
Dato	01.10.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

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: 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 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 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: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Tiltak 26: 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.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B

0258 Oslo

Deres ref.: 14-0583/25 Vår ref.: 800.324 -/bn Dato: 23. september 2025

Att.: Kine Fjerdingen
k.fjerdingen@nordvikbolig.no

MEGLEROPPLYSNINGER
Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Observatorie terrasse 8AB
Organisasjonsnummer:	984 677 693
Adresse:	Observatorie terrasse 8AB, 0270 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr.:	211 / 208 / 13
Seksjonseier:	Peter Michael Sørvig og Elinor Andersgaard Kaland
Adresse:	Observatorie terrasse 8A, 0270 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 4 240,- pr mnd. (fellesutg. kr 2.510, a-konto fyring kr 1 200 og tv/bredbånd kr. 530) Fellesutgifter inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, a- konto oppvarming, trapperenhold, tv/bredbånd, forsikring av bygning, strøm gårdsanlegg Felleskostnadene er betalt til og med september 2025.
Andel felles formue:	Kr. 29 134,- pr. 31.12.24
Andel felles gjeld:	Kr. 2 944,- pr. 31.12.24
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet tok i 2010 opp lån, stort kr. 1 500 000,-, i forbindelse med balkongrehabilitering og soilutskifting. Restgjeld pr. 1.9.25 kr 102 153,-. **12 av 14 sameiere valgte innfrielse av låneandel deriblant seksjon 13 som er uten andel av dette lånet.**
Kommentarer til lånet:	Annuitetslån med innfrielse i april 2031.
Planlagte oppgraderinger:	Utbedring av balkonger er ifølge pkt. 6 i årsmøteprotokoll av 5.6.25 vedtatt å utsette til 2027. Ta kontakt med styreleder for ytterligere info og også om det er andre saker som er planlagt i sameiet.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS og Norsk hussoppforsikring
Polisenummer:	2194897 og 4110752.

Styreleder

Styrets leder:	Anders Giæver
Telefon:	4548 5606
Mail-adresse:	anders1283@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering:	Gateparkering
Forkjøpsrett/godkjenning:	Salg/bortleie krever sameiestyrets godkjennelse.
Andre forhold:	Vi er ikke kjent med at det foreligger nabovarsler eller endring i reguleringsplan Varmeregnskap settes opp av firmaet Brunata basert på avlesning av radiatormålere i leilighetene. Varmregnskap for 2024 foreligger p.t. ikke da vi mangler info fra styret for å få sendt inntekts-/kostnadsgrunnlaget til Brunata. Faktura/kreditnota blir da å ettersende til sameierne når varmregnskap 2024 et klart.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4 599, - inkl. mva – vedlegges
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570, - inkl. mva. Ettersendes når melding om eierskifte er mottatt

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
BYGGFORVALTNING AS
Berit Nøstdahl
Berit Nøstdahl

Vedlegg: Vedtekter 1997, husordensregler, samarbeidsavtale 1983/1996
Samarbeidsavtale om felles avfallssystem Obs. terrasse 6AB, 7AB, 8AB og 10AB
Innkalling til årsmøte 5.6.2025 og protokoll fra møtet
Seksjonens årsoppgaver/ligningsoppgaver for 2024
Faktura for megleropplysninger. Sendes også som EHF-faktura.

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

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

ÅRSMØTE S/E OBSERVATORIE TERRASSE 8 A OG B

Torsdag 05. Juni kl 20.00 i hagen eller inne hos noen hvis regn, sted kommer på epost og lapp vil bli hengt opp på utgangsdøren. Det vil være mulig å delta online

Dagsorden

1. Konstituering
    a) Godkjenning av innkallingen og dagsorden
    b) Valg av møteleder, referent og minst én til å undertegne protokoll
2. Styrets årsberetning for 2024.
3. Årsregnskap for OT8 og F7 2023:
4. Budsjettforslag for 2025
    a) Styret foreslår en økning av felleskostnadene på 5% for kommende år
    b) budsjet for F7 – styret foreslår at dette godkjennes
6. Balkongprosjekt for OT8
    a) rekkverk
    b) balkongdekke
    c) husk å "lufte balkongdekke"
7. Parkeringsplass
8. Kompostkasse
9. Fukt i leiligheter
8. Eventuelt

Oslo 29. mai 2025

Anders Giæver, styreleder

Styrets årsberetning – 2024/2025

Generelt:
Styret har hatt jevnlig møteaktivitet gjennom perioden og håndtert en rekke praktiske og driftsrelaterte saker i bygget. Fokus har vært på vedlikehold, samarbeid med nabosameier, og planlegging av fremtidige prosjekter.

Nøkkelsaker og tiltak:

- **Kjellerlekkasje og varmtvannsproblemer:**
  Det ble oppdaget lekkasje i kjelleren. Selv om forholdene er noe forbedret, gjenstår problemer. Det er ustabilt varmtvann i dusjen – beboere bes notere observasjoner.
- **Internettproblemer:**
  Flere beboere har rapportert dårlig internett. Stein følger opp med F7 og deler informasjon med beboere via Facebook.
- **Belysning i fellesområder:**
  Lysforhold i gangen skal tas opp med vaktmester til høsten. Det har kommet ønske om at lyset skrus på tidligere.
- **Fuktproblemer:**
  Fukt på yttervegg og i enkelte leiligheter er registrert. Beboere blir minnet på å lufte jevnlig, og problemet vil bli tatt opp på årsmøtet.
- **Balkongprosjekt:**
  Prosjektet er utsatt til våren 2026 av økonomiske og praktiske årsaker.
- **Parkeringsutfordringer:**
  Det har vært misbruk av parkeringsplasser. Thomas følger opp og undersøker mulighet for oppmerking av plasser sammen med vaktmester.
- **Kompostkasse:**
  Marie undersøker mulighet for felles kompost. Tas opp på årsmøtet.

Organisatoriske forhold:

- **Revisjon:**
  På ekstraordinært årsmøte ble det besluttet å avslutte revisjon.

Sameiet Observatorie terrasse 8 AB
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		468 612	468 530	446 214
TV/bredbånd		86 772	87 550	82 782
Inntekt F3 vaskeri		0	500	0
Sum inntekter		**555 384**	**556 580**	**528 996**
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer/lønn		17 300	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift/feriepenger		2 767	2 115	2 115
Sum lønnskostnader		**20 067**	**17 115**	**17 115**
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdsanlegg	1	8 190	10 500	9 306
Kommunale avgifter		192 327	192 300	162 475
Avfallscontainer		0	2 000	0
Småanskaffelser		0	0	27 145
Reparasjon/vedlikehold	2	57 916	35 000	55 799
Snøbrøyting/feiing/vedl. grøntanlegg	3	140	500	312
Rep/vedlikehold fjernvarmeanlegg	4	26 767	2 000	0
Andre honorarer	5	88 125	0	30 625
TV/bredbånd		86 730	87 550	82 790
Kostnad F7		142 705	136 000	136 543
Forsikringspremier		65 124	65 200	56 955
Hussoppforsikring		5 268	5 350	5 268
Andre kostnader	6	365	500	148
Sum driftskostnader		**673 657**	**536 900**	**567 366**
DRIFTSRESULTAT		**-138 340**	**2 565**	**-55 485**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		15 538	10 000	11 595
Rentekostnader		0	0	0
Andre finanskostnader (bankgebyrer)		-4 226	-5 000	-4 778
Sum finansposter		**11 312**	**5 000**	**6 817**
ÅRSRESULTAT		**-127 028**	**7 565**	**-48 668**

Sameiet Observatorie terrasse 8AB
Balanse pr. 31.12.24

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Strøm/fyring		270 996	303 475
Kundefordringer/restanser sameierne		4 225	0
Kundefordringer lån		111 919	123 813
Rentekostnader lån til avregning		575	1 069
Forskuddsbetalte kostnader	7	24 002	23 439
Mellomværende F7		0	0
Bank 7001 06 60430 brukskonto		19 831	41 397
Bank 5005.66.23415		435 640	520 102
Skattetrekkskonto		0	0
Sum omløpsmidler		**867 188**	**1 013 295**
SUM EIENDELER		**867 188**	**1 013 295**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		564 427	613 095
Årets resultat		-127 028	-48 668
Sum egenkapital		**437 399**	**564 427**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån 2 sameiere		111 918	123 812
Sum langsiktig gjeld		**111 918**	**123 812**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt av sameierne		12 858	14 852
Mellomværende F7		6 505	543
Forskuddstrekk/arbeidsgiveravgift		328	0
Pål., ikke forfalte gjeldsrenter		986	1 068
Avsetning honorar varmeregnskap 2023		0	3 794
Leverandørgjeld	8	46 634	54 239
A konto fyring		250 560	250 560
Sum kortsiktig gjeld		**317 871**	**325 056**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**867 188**	**1 013 295**

Oslo, 2025

Marie Vaaraa-Ring Anders Giæver Stein Bjørnstad

Sameiet Observatorie terrasse 8 AB
Noter til regnskap 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Regnskapet 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.
Alle sameiere hefter solidarisk for sameiets fellesgjeld.
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

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

Strøm januar-desember 2024	8 396
Støtte strøm 2024	-206
Sum	**8 190**

Note 2 - Reparasjon/vedlikehold

Produksjon/montering renne og rennekroker, Rolf Holm AS	15 367
Innkjøp/skifte dørlukker oppgang B, Vaktmesterdrift AS	3 085
Hengelås og haspe til bod i kjeller	271
Maling, sparkel, utstyr, stige	3 666
Ledpærer til fellesarealer	1 188
OLH-låssylinder, Vaktmesterdrift AS	1 526
Belysning til fellesarealer kjeller, Wist Mikaelsen Gifstad AS	12 500
El-arbeider nye lamper, Wist Mikalsen & Gifstad AS	16 188
Reparasjon lås oppgang A, renset og smurt låskasse begge oppganger, Myhre Lås- og mek.verksted AS	4 125
Sum	**57 916**

Note 3 -Snøbrøyting, feiing, vedlikhold grøntanlegg

Blomster til krukker ved inngangene	**140**

Note 4 - Rep./vedlikeholdl fjernvarmeanlegg

Skiftet oppleggskran pga. lekkasje, Brødr. Larsen VVS AS	22 473
Byttet stoppekran til varmeanlegg, Brødr. Larsen VVS AS	4 294
Sum	**26 767**

Sameiet Observatorie terrasse 8 AB
Noter til regnskap 31.12.2024

Note 5 - Andre honorarer

Honorar vedr. eventuell rehab. balkonger, Øyvind Moen AS	48 750
Utarbeidelse prisforespørsel balkonger, Ødegård og Lund AS	39 375
Sum	**88 125**

Note 6 - Andre kostnader

Porto, kopierng, elektroniske signeringer, Byggforvaltning AS	176
Is til dugnad	189
Sum	**365**

Note 7 - Forskuddsbetalte kostnader

Norsk Hussoppforsikring januar-april 2025	1 756
Telia 1. kvartal 2025	22 246
Sum	**24 002**

Note 8 - Leverandørgjeld

Hafslund Celsio, fjernvarme desember	39 539
Byggforvaltning AS	-35
Øyvind Moen AS	6 250
Ustekveikja Energi, strøm/nettleie desember	880
Sum	**46 634**

F 7 OBSERVATORIE TERRASSE 5AB, 5C, 6AB, 7AB 7C, 8AB og 10AB

Regnskap pr. 31.12.2024

		Noter	Regnskap 31.12.24	Budsjett 31.12.24	Nr. 5AB	Nr. 5C	Nr. 6AB	Nr. 7AB	Nr. 7C	Nr. 8AB	Nr. 10AB
A	PR. ENHET		7		1	1	1	1	1	1	1
B	PR. ENHET		6		1	1	1	1	1	1	0
C	PR. ENHET		61				14	18		14	15
D	PR. ENHET		80		18	8	14	18	8	14	
E	PR. ENHET		12		2	1	2	2	1	2	2
F	PR. ENHET		4		1	1		1	1		
G	PR. ENHET		3				1			1	1
H	PR. ENHET		4				1	1		1	1
I	PR. ENHET		12		2	1	2	2	1	2	2
J	PR. ENHET		44		18	8		18			
K	PR. ENHET		34		18	8			8		
L	PR. ENHET		10		2	1	2	2	1	2	
M	PR. ENHET		2				1			1	
N	PR. ENHET		5			1	2	2			
O	PR. ENHET		7		2	1	2	2	1		
P	PR. ENHET		7		2	1	2			2	
Q	PR. ENHET		8			1	2	2	1	2	
A	Renteinntekter		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Vaskeri I		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Parkering	1	93 600,00	96 000,00	23 400,00	23 400,00	0,00	23 400,00	23 400,00	0,00	0,00
G	Vaskeri II		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM INNTEKTER		93 600,00	96 000,00	23 400,00	23 400,00	0,00	23 400,00	23 400,00	0,00	0,00
B	Vaktmestertj., brøyting, gressklipp		234 795,00	233 000	39 132,50	39 132,50	39 132,50	39 132,50	39 132,50	39 132,50	0,00
B	Singel, strøing,feiing, brøyting etc.		31 272,96	24 000	5 212,16	5 212,16	5 212,16	5 212,16	5 212,16	5 212,16	0,00
A	Diverse kostnader	2	3 332,50	3 000	476,07	476,07	476,07	476,07	476,07	476,07	476,07
B	Diverse kostnader	3	90,00	100	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	0,00
B	Bankomkostninger		1 451,50	2 000	241,92	241,92	241,92	241,92	241,92	241,92	0,00
B	Huseiernes Landsforbund		3 100,00	3 100	516,67	516,67	516,67	516,67	516,67	516,67	0,00
B	Revisjonshonorar 2023		52 040,75	48 500	8 673,46	8 673,46	8 673,46	8 673,46	8 673,46	8 673,46	0,00
K	Avfallsbeholder 5AB, 5C, 7C	4	9 323,75	10 000	4 936,10	2 193,82	0,00	0,00	2 193,82	0,00	0,00
D	Forretningsførerhonorar		261 130,00	257 000	58 754,25	26 113,00	45 697,75	58 754,25	26 113,00	45 697,75	0,00
F	Strøm/nettleie vaskeri I		0,00	3 200	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Parkeringsplasser/Smart Security		14 735,94	10 500	3 683,99	3 683,99	0,00	3 683,99	3 683,99	0,00	0,00
F	Andre honorarer		0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Planter, jord, utomhus, etc.	5	18 864,30	11 500	4 716,08	4 716,08	0,00	4 716,08	4 716,08	0,00	0,00
F	Vedlikehold basseng/strøm	6	3 912,65	6 500	978,16	978,16	0,00	978,16	978,16	0,00	0,00
F	Diverse kostnader	7	23 520,95	25 000	5 880,24	5 880,24	0,00	5 880,24	5 880,24	0,00	0,00
G	Renhold/strøm vaskeri II	8	6 143,63	8 500	0,00	0,00	2 047,88	0,00	0,00	2 047,88	2 047,88
G	Planter, jord, utomhus, etc.		0,00	5 000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	F3 Avfallscontainer	9	15 457,50	0	0,00	0,00	5 152,50	0,00	0,00	5 152,50	5 152,50
C	Avfallsbeholder 6AB,7AB,8AB,10AB	10	14 017,50	16 000	0,00	0,00	3 217,13	4 136,31	0,00	3 217,13	3 446,93
I	Trappevask		178 573,35	181 000	29 762,23	14 881,11	29 762,23	29 762,23	14 881,11	29 762,23	29 762,23
M	Planter, jord utomhus, etc.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Q	Vinduspuss 5C,6AB,7AB,7C,8AB		10 238,00	24 000	0,00	1 279,75	2 559,50	2 559,50	1 279,75	2 559,50	0,00
	SUM KOSTNADER		882 000,28	871 900	162 978,81	113 993,92	142 704,76	164 738,52	113 993,92	142 704,76	40 885,60
	NETTO RESULTAT		-788 400,28	775 900	-139 878,81	-90 593,92	-142 704,76	-141 338,52	-90 593,92	-142 704,76	-40 885,60
	Overførsel pr. 31.12.24		771 600,00		144 000,00	87 000,00	137 000,00	139 400,00	89 700,00	136 200,00	38 500,00
	SUM OVERFØRSLER		771 600,00	771 600	144 000,00	87 000,00	137 000,00	139 400,00	89 700,00	136 200,00	38 500,00
			0,00								
	Til gode+/skyldig - pr. 31.12.24		-16 600,28		4 421,19	-3 593,92	-5 704,76	-1 938,52	-893,92	-6 504,76	-2 385,60

Spesifikasjon til regnskap 31.12.24

Noter

1 F Parkering

Inntekt parkering 1.-4. kvartal 2024	96 000,00
Ikke utleid p-plass 5AB januar-juni 2024	-2 400,00
Sum	**93 600,00**

2 A Diverse kostnader

Elektronisk signering styremøtereferater	20,00
Innkjøp/montering juletre, Vaktmesterdrift AS	3 312,50
Sum	**3 332,50**

3 B Diverse kostnader

Porto	**90,00**

4 K Avfallsbeholder 5AB,5C, 7C

Vask og vedlikehold, Ren Dunk	**9 323,75**

5 F F4 Hagegruppa

Plendressing, frø, peonstøtter, plante	1 497,80
Spreder og busker/planter	2 143,70
Rosebusker, blomsterstøtter, gjødsel, bark	3 805,80
Gjødsel, Vaktmesterdrift AS	1 125,00
Syriner	10 153,00
Lås til hageredskapsbod	139,00
Sum	**18 864,30**

6 F Vedlikehold basseng/strøm

Nettleie/fastavgift januar-desember 2024	3 924,88
Støtte strøm januar-desember	-12,23
Sum	**3 912,65**

7 F Diverse kostnader

Bortkjøring hageavfall, Vaktmesterdrift	3 031,25
Beskjæring syriner v/port til hagen	5 000,00
Klipping hekk og levering avfall, Vaktmesterdrift	15 000,00
Avfallssekker til dugnader	489,70
Sum	**23 520,95**

8 G F3: Vedlikehold/strøm vaskeri II

Strøm/nettleie januar-desember	3 809,20
Støtte strøm 2024	-28,67
Renhold fellesvaskeri, januar-desember	2 363,10
Sum	**6 143,63**

9 G F3 Avfallscontainer

Container til dugnad	**15 457,50**

10 C Avfallsbeholder 6AB,7AB,8AB,10AB

Vask og vedlikehold, Ren Dunk	**14 017,50**

Sameiet Observatorie terrasse 8AB
Utkast Budsjett 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Inntekter			
Innkalte fellesinntekter		480 100	468 612
TV/bredbånd		88 000	86 772
Inntekter F3 vaskeri		0	0
		568 100	**555 384**
Lønnskostnader			
Styrehonorar/lønn		15 000	17 300
Arbeidsgiveravgift/feriepenger		2 115	2 767
Sum lønnskostnader		**17 115**	**20 067**
Driftskostnader			
Elektrisitet gårdsanlegg		8 500	8 190
Kommunale avgifter	*)	210 360	192 327
Avfallscontainer		0	0
Småanskaffelser		0	0
Reparasjon/vedlikehold		25 000	57 916
Vedlikehold utomhusanlegg		500	140
Rep/vedlikehold fjernvarmeanl.		5 000	26 767
TV/bredbånd		88 000	86 730
Kostnad F7		144 100	142 705
Andre honorarer		25 000	88 125
Forsikringspremier		68 000	65 124
Hussoppforsikring		5 500	5 268
Andre kostnader		500	365
Sum kostnader		**580 460**	**673 657**
Driftsresultat		**-29 475**	**-138 340**
Renteinntekter		15 000	15 538
Rentekostnader		0	0
Andre finanskostnader		-4 500	-4 226
		10 500	**11 312**
Budsjettert resultat		**-18 975**	**-127 028**

*) Økning vann 29,53%	85 330
Økning avløp 5,98%	65 740
Renovasjon 4%	58 950
Tilsynsgebyr for ildsted	340
Gebyr for utført feiing	
kr. 1250 for første skorstein, kr. 937,50	
for de påfølgende	

ÅRSMØTE S/E OBSERVATORIE TERRASSE 8 A og B

Tid: torsdag 5. juni 2025
Tilstede: Thomas Nygaard, Dagmar Langeggen, Stein Bjørnstad, Jens Emil Rynning, Randi Viddal, Jens-Petter Ring og Anders Giæver

REFERAT

1. Konstituering

a) Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

b) Valg av møteleder, referent og minst én til å undertegne protokoll

Møteleder: Anders Giæver
Referent: Dagmar Langeggen
Undertegner protokoll: Jens Emil Rynning

2. Styrets årsberetning for 2024

Utfordringer varmtvann.
Det fremstår som at utfordringene med at varmen komme og går har oppstått etter vannlekkasjen i kjelleren. Anders følger opp mot rørlegger. Det vil bli tatt initiativ til en kartlegging i hver leilighet for å få mer systematisert informasjon.

Ustabilt internett.
Færre av beboerne opplever utfordringer. Stein følger opp.

Belysning oppganger.
Vil bli satt på tidligere fra høsten. Thomas minner vaktmester på justering lyssensor.

3. Årsregnskap for OT8 og F7 2023

Årsregnskapene ble godkjent.

4. Budsjettforslag for 2025

a) Styret foreslår en økning av felleskostnadene på 5% for kommende år

Økning av felleskostnadene ble godkjent.

c) Budsjett for F7

Budsjettet ble tatt til etteretning.

6. Balkongprosjekt for OT8

Utbedring av balkongene ble sist gjennomført i 2010. Rapporten som ble utarbeidet i samarbeid med OT 10, dokumenter at det er ingen risiko ved utsettelse. Oppstart utsettes til våren 2027. Det vil bli innhentet referanse på arbeidet som blir utført hos OT 10 og gjennomført en anbudsrunde

Rundt 10. juni starter en utbedring av terassegulvet hos Bjørnstad/Langeggen. Det vil bli hakket vekk gammel mur, lagt på ny mur slik at det blir fall, og deretter legge membran og fliser.

I OT 6 er det identifisert at fukt danner seg ved fast dekke. Viktig at alle leiligheter sikrer det er noe lufting mellom gulv og eventuelle dekker.

7. Parkeringsplass

Det er en utfordring at det i perioder står tre bile på de to gjesteplassene. Utfordringen berører ikke gjester av beboere. Vaktmesteren vil male opp igjen markering av de to parkeringsplassene.

8. Kompostkasse

Vil bli plassert i hjørnet bak møblene ved tørkestativene. Maria følger opp.
Vurderes innkjøp av mere utstyr som hekkesaks osv. til fellesområdet.

9. Fukt i leiligheter

Er knyttet til leilighet under Langeggen/Bjørnstad. Skyldes antakelig mangel på ventilasjon etter oppussing.

Mose langs muren kan skyldes større fuktighet i bakken etter at det store treet ble felt.

8. Eventuelt

Anders er nå leder av F7. Åpner for at man kan ta en ny gjennomgang av bredbåndsløsningen.
Det ble foreslått en mindre dugnad for å klippe ned hekkene ved inngangen. Jens-Petter koordinerer.

Det vil bli vurdert å erstatte hekken ut mot søppelanlegget.

Randi foreslo etablering av beredskapslager med vekt på vann. Kanner anskaffes og fylles i tilknytning til en dugnad.

På neste dugnad vurderes forskjønnende arbeid som om mulig maling av trappende og beising av utgangsdørene.

Oslo, 5. juni 2025

Jens Emil Rynning
Møteleder: Anders Giæver

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

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 8

HUSORDENSREGLER vedtatt på sameiermøte 24. april 2008
Erstatter tidligere husordensregler vedtatt på sameiermøte 5. mai 2004

1 Gyldighet
Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og gjelder for alle beboere, sameiere og leietakere.

2 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å fremme og bevare gode naboforhold innen huset og til andre naboer, samt å verne om eiendommen, dens tekniske anlegg, dens kvaliteter og felles utstyr.

3 Generelt
Alle plikter å sørge for at leiligheten, fellesrom og uteområder brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere, eller påfører eiendommen eller utstyr skade. Alle må medvirke til at det holdes ryddig og pent. Foreldre og foresatte er ansvarlig for å forklare barna reglene som gjelder.
Beboerne har ansvar for at også deres gjester opptrer i henhold til husordensreglene.

4 Bruk av uteområdene
Lek og annen bruk av uteområdene må ikke foregå slik at det er til skade eller ulempe for andre eller påfører skader på bygninger, beplantning, trær, veier og anlegg. Fotballsparking, slåball og lignende er ikke tillatt. Uteområdene skal ikke benyttes som hundetoalett.
Alle tre eiendommene har felles, lik rett til bruk av uteområdene til eiendommene Observatorie terrasse 6, 8 og10.

5 Parkering
Parkering utenfor inngangene er forbudt, unntatt for kortest mulig opphold når det er nødvendig for av- og pålessing.
Det finnes tre parkeringsplasser for gjester utenfor Observatorie terrasse 8 B.
Det må være god passasje inn til inngangene. Det er ikke tillatt å parkere innenfor oppmalt felt.
Sameiernes egne biler henvises ti garasjeanlegget eller langs gaten.

6 Sykkelparkering
Sykler kan parkeres på gårdsplassen utenfor oppgang B i sommerhalvåret så sant det skjer med en viss orden.
Vær oppmerksom på at sykler må fjernes fra gårdsplassen i tide ved snøfall fordi plassen da trengs til henlegging av snø. Om vinteren kan sykler oppbevares under trappen i kjelleren i oppgang A og merkes med navn.

7 Bruk av felles vaskeri og tørkerom
Ved bruk av vaskerie, tørkerom og tørkeplass plikter en å følge de særskilte reglene som gjelder der. Barn uten tilsyn har ikke adgang til vaskeriet. Man kan bare reservere en vaskedag av gangen. Brukeren av vaskeriet er ansvarlig for at vinduene er forsvarlig lukket.
Beboerne har rett til bruk av vaskeri som er felles for Observartorie terrasse 6, 8 og 10. Vaskeriet ligger i kjelleren i Observatorie terrasse 8.

8 Låsing og slukking av lys
Felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Vær nøye med ikke å slippe uvedkommende inn via callinganlegget. Lyset i kjelleren skal slukkes etter bruk.
Vær oppmerksom på at inngangsdørene ikke alltid går i lås av seg selv om vinteren på grunn av at dørpumpene er tregere i kaldt vær eller at det kan ha samlet seg is og snø på terskelen.

9 Avfall
Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i utendørs søppelbeholdere ved veien. Papir og papp legges i egen beholder for resirkulering, og tomme pappkartonger brettes flate. Annet avfall kan bare hensettes ved søppelbeholderne etter forutgående avtale med renovasjonsoperatøren om henting. Lokkene på avfallsbeholderne skal holdes lukket.

10 Støy
Alle plikter å ta hensyn til sine naboer slik at ingen blir plaget av støy. Vær spesielt oppmerksom på at det er lytt i trappeoppgangene, og unngå smelling med entré- og utgangsdører. Piano og flygel skal stå på lyddempende underlag.
Hva som oppfattes som plagsom støy er individuelt. Ta gjerne kontakt med naboene med tanke på å finne ut hvor høyt volum på musikkanlegg og lignende en kan bruke uten at det sjenerer dem.

11 Ro om kvelden, natten og i helgene
Alle har krav på nattero fra kl 2300 til kl 0700, natt til lørdag og natt til søndag fra kl 2400 til kl 0800. I dette tidsrom må en vise særlig forsiktighet ved bruk av radio, TV, musikkanlegg eller musikkinstrumenter. Høyrøstet snakk og sang må unngås, og det bør ikke tappes badevann. Oppussings- og reparasjonsarbeider som skaper støy, skal ikke finne sted før kl 0800 og etter kl 2000 på ukedager og ikke i det hele tatt på søn-, hellig- og høytidsdager.

12 Varsling av mulig støy
Beboere skal varsle naboene på forhånd, for eksempel ved oppslag på oppslagstavlene, dersom de planlegger aktiviteter som kan forårsake støy, slik som oppussing eller fest. Også når man har fest, skal det tas hensyn til naboenes nattero.

13 Radiatorer
Radiatorer og rør må ikke utsettes for frost og frostskader. Luft i radiatorene må tappes ut jevnlig, minst én gang i året ved fyringssesongens begynnelse. De påmonterte varmemålerne må ikke skades, og plomberingen av disse ikke brytes.
Vær oppmerksom på at vedvarende åpne vinduer i kaldt vær eller at radiatorene er helt avstengt ved lang tids fravær i den kalde årstiden gir risiko for frostskader.

14 Rør og sanitærutstyr
Vannkraner eller toaletter som lekker, blir stående å renne, dryppe eller forårsaker susing og støy, skal snarest utbedres. Avløpsrør, avløpssluk og toaletter må ikke tilstoppes, og sameiere og beboere plikter å bruke og vedlikeholde sanitærutstyret slik at dette ikke skjer. Sameieren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skjer som følge av åpne kraner eller tilstopping av avløpsrør i leiligheten.
Vær oppmerksom på at de opprinnelige baderomsgulvene ikke er vanntette som moderne baderomsgulv selv om de er flislagt. Tilgjengelige sluk og vannlåser bør kontrolleres med jevne mellomrom og eventuelt renses.

15 Trappeoppganger og kjellerganger
Det er ikke tillatt å ta disse rommene i bruk til hensetting eller oppbevaring av gjenstander. Barnevogner og andre bruksgjenstander for barn kan likevel midlertidig oppbevares under kjellertrappene og i inngangspartiet.
Dersom inngangsdører til leiligheter skal byttes, må de erstattes med tilsvarende dør, gerikter og håndtak mm, kfr par. 11 i vedtektene, vedrørende fellesrom.

16 Lufting i oppgangene
Den som finner det nødvendig å sette åpent et vindu i oppgangen, er ansvarlig for at det blir lukket igjen slik at vinduene ikke blir stående åpne om natten eller i vind og regn. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene gjennom entrédør og oppgang.

17 Dekorasjoner og utsmykning i oppgangene
Det er ikke anledning for den enkelte sameier å foreta varig dekorasjon eller utsmykning av oppgangene. Det er ikke tillatt å plassere ut lysestaker, levende lys eller midlertidige dekorasjoner som er brennbare. Det skal ikke klistres plakater, reklame eller lignende på inngangsdører, i inngangspartier eller i oppganger. Nødvendige oppslag skal skje på oppslagstavlene.

18 Skilt på postkasse og ringeknapp ute
Sameierne og leietakere plikter å anskaffe og montere riktig type navneskilt. Det skal ikke være tape, klistrelapper eller lignende.
Riktig skilt på postkassene er gravert hvitt skilt med svart skrift, dimensjonene er bredde 75 mm, høyde 32 mm, tykkelse 1 mm. På ringeknappene er det gravert svart skilt med hvit skrift, dimensjoner er bredde 68 mm, høyde 20 mm, tykkelse 0,5 mm. Skilttypene er vanlige og kjent for skiltgravører og -leverandører.

19 Bruk av kjellerbodene
Røyking, bruk av fyrstikker og bart lys er forbudt. Lagring av ved må skje på en slik måte at det ikke oppstår fare for soppangrep. Røyking og bruk av fyrstikker er forbudt i kjellerbodene.

20 Merking av kjellerboder
Sameierne plikter å merke sine kjellerboder med navn og leilighetsnummer. Leilighetsnummeret er tildelt av det offentlige, og er å finne i karmen til leilighetens entredør. Eksempel: (Observatorie terrasse) 10 B, H0101.

21 Oppbevaring i felles kjellerbod
Fellesboden skal ikke brukes til varig lagring av gjenstander som er gått ut av bruk. Her skal bare oppbevares hagemøbler, balkongmøbler, sykler eller lignende ting som brukes sporadisk. Alle gjenstander i fellesboden skal være tydelig merket med navn. Umerkede gjenstander kan kasseres av sameiet uten nærmere varsel.

22 Fyrrom og fjernvarmesentral
Bare den som har særskilt tillatelse fra styret har adgang hit.

23 Skadedyr
Mat til fugler skal ikke kastes ut på bakken, da det tiltrekker seg rotter og mus. Oppdages veggedyr eller andre skadedyr i en leilighet eller i huset for øvrig skal dette straks meldes til styret. Den enkelte sameier plikter umiddelbart å sørge for forskriftsmessig utryddelse av skadedyr i sin leilighet samt utbedre eventuell skade som er forårsaket.

24 Bruk av balkonger og terrasser
Balkongene må ikke benyttes til hensetting av skrot og avfall. Banking, børsting og risting av tepper, sengetøy, møbler eller lignende må ikke skje på balkonger, terrasser eller fra vinduer. Tørking og lufting av tøy må skje så diskret som mulig. På søn-, hellig,- og høytidsdager må tøy ikke henges synlig ute til tørk eller lufting. Grilling er ikke tillatt på balkongene. Avløpet skal holdes fritt for rusk og rask slik at det ikke blir stående vann på balkonggulvet. Drenering av regnvann må ikke hindres av teppebelegg eller lignende. Det skal vises varsomhet ved vasking eller spyling der nedløpsrørene munner ut på underliggende nabobalkong.

25 Fyrverkeri
Bruk av fyrverkeri fra, i og på eiendommen er forbudt.

26 Montering av utvendig utstyr
Montering av utvendig utstyr som skilt, markiser, flaggstenger, antenner og lignende er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Det er ikke tillatt for den enkelte sameier å montere eller anbringe parabolantenne på fasaden, balkong, terrasse eller tak.

27 Eventuelt utvendig vedlikehold
Utvendig vedlikehold er etter vedtektene sameiets felles ansvar. Skulle en likevel ønske å male balkongrekkverk, balkongdør, balkonggulv eller vinduer for egen del, er det ikke tillatt å bruke andre farger enn tidligere brukt. Markisestoff skal være lys grått og grønt stripete eller ensfarget grønt.
Riktig type maling og farge brukt på balkonggulvene er Flügger Epoxid emaille tokomponent, farge pastellgrå. Riktig type maling på balkongrekkverk er svart Bengalac.

28 Oppståtte skader
Knuste vinduer eller andre skader som sameieren eller beboeren har forårsaket eller er ansvarlig for, må hun eller han straks sørge for utbedring av. Skulle det oppstå skader som sameier eller beboer ikke mener seg forpliktet til å utbedre eller ikke kjenner

opphavet til, plikter de likevel straks å melde fra til styret slik at utbedring raskt kan iverksettes.

29 Husleie
Innbetaling av husleie skal skje den første i hver måned. Betalingsforsinkelse ut over en uke medfører purring som belastes med kr 50,-.

30 Klager
Eventuelle klager fra sameierne vedrørende brudd på husordensreglene skal rettes til styret. Klagen sendes skriftlig. Dersom forholdet krever umiddelbar inngripen, varsles styret muntlig.
Klager til styret bør ikke være hovedinnfallsvinkelen for å sikre gode naboforhold. Prøv å løse konflikter direkte med den det gjelder på en vennlig måte så langt det er mulig.

31 Brudd på reglene
Sameiets vedtekter § 2 slår fast at *brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.* Ved gjentatte brudd på reglene kan styret ta i bruk de sanksjonsmuligheter som er gitt i henhold til sameiets vedtekter § 14 om mislighold.

VEDTEKTER

for

Sameiet Observatorie terrasse 8

Vedtektene, som avløser tidligere vedtekter, er fastsatt på ordinært sameiermøte den 2.mai 1984 med endringer i sameiermøte den 12. mai 1997.

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Observatorie terrasse 8. Sameiets medlemmer - sameierne - er innehaverne av de ideelle andeler (seksjoner) av Observatorie terrasse 8, gnr.211, bnr. 208 i Oslo.

§ 2.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler på ovenstående eiendom.

§ 3.

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom så som vaskeri, rullebod, tørkeanlegg og utvendig arealer.

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 4.

I henhold til tinglyst erklæring av 17.12.1973 gjelder bestemmelser vedrørende felles bruk av vaskerianlegg, oppvarming, adkomstveier, tekniske anlegg, fellesarealer m.v. for eiendommene Observatorie terrasse 6, 8 og 10.

~~Ennvidere er det truffet bestemmelse om bruk m.v. av felles vaktmesterleilighet for Observatorie terrasse 5 - 5b - 6 - 7 - 7b - 8 - og 10 jfr. tinglyst erklæring av 17.12.1973~~. Solgt

§ 5.

For sameiet velges et sameiestyre. Dette består av 3 - tre medlemmer, hvorav ett velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for 1 år ad gangen. Valget foretas av sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen og et styremedlem i fellesskap. Anvisning av regninger for varer og tjenester som det er gyldig vedtak for, gjøres av formannen. Styret kan delegere kurante anvisninger til forretningsfører.

Alle vedtak i sameiestyret treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

§ 6.

Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn til nektelse er bl.a. overdragelse av boligseksjon til andre enn fysiske personer. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordenen.

§ 7.

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

§ 8.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, veggkontakt for radio og TV, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på , jfr. eierseksjonsloven.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 9.

Sameierne plikter etter nærmere bestemmelse av sameiestyret å delta i dugnadsarbeid på de fellesrom og utvendige arealer som sameiet disponener. Sameieren plikter å utføre renhold av trapper, vaskeri, rullebod og kjellergang etter nærmere instruks fastsatt av sameiestyret. Sameier som ikke ønsker å utføre pålagt dugnadsarbeid eller trappevask, kan for egen regning la arbeidet utføres av en annen. Pålagt dugnadsarbeid og renhold som ikke blir utført, kan sameiestyret la utføre for vedkommende sameiers regning.

§ 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.

Sameiermøtet treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser o.s.v. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det pålegger sameiestyret å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt og at den parkmessige standard opprettholdes.

§ 12.

Innen utgangen av året skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets utgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel av festet (sameiebrøken).

I tillegg til det av sameiestyret fastsatte beløp til dekning av driftsutgifter betaler sameierne et av sameiestyret fastsatt månedlig beløp å konto til dekning av brensels-utgiftene (fyring og varmt vann). Sameiestyret foranlediger at det fremlegges særskilt årlig brenselsregnskap.

§ 13.

Til sikkerhet for en sameiers riktige betaling av driftsutgifter forbeholdes sameiet panterett i hver seksjon for kr.5.000 med prioritet uten opptrinnsrett etter et beløp som svarer til den første kjøpesum for seksjonen tillagt 50%.

§ 14.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 - seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 15.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styrets innkallelse skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. I ordinært sameiermøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre. Styreformannen velges særskilt.
3. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall. En sameier har 1 stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved sameiermøtets begynnelse.

§ 16.

For beslutning om vedtektsendring kreves 2/3-dels flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 17.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når sameiestyret beslutter det eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10-del av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 3 høyst 20 dagers varsel til samlige sameiere. I ekstraordnært sameiermøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

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. Solgt.

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

nr. 6226 / 1974 V
4/4

Begjæring

Gnr. 211 Bnr. 208

til

Oslo Byskriverembete

Undertegnede hjemmelshaver til Observatorie terrasse nr. 8 i Oslo tillater seg herved å begjære eiendommen oppdelt i 15 eierseksjoner på festet grunn etter nedenstående fordelingsliste:

Seksjon nr.:	Leilighet nr.:	Netto areal kvm.:	Etasje:	Oppg.:	Antall beboel-sesrom:	Kjeller-bodnr.	Ideell andel i %
1	001	74.76	u.	2	3	1	5.88
2	101	79.65	1	2	4	2 og 3	6.27
3	102	74.99	1	2	3	4 og 5	5.91
4	103	74.98	1	1	3	6 og 7	5.90
5	104	79.67	1	1	4	8 og 9	6.28
6	201	79.65	2	2	4	10 og 11	6.27
7	202	74.99	2	2	3	12 og 13	5.91
8	203	74.98	2	1	3	14 og 15	5.90
9	204	79.67	2	1	4	16 og 17	6.28
10	301	79.65	3	2	4	18 og 19	6.27
11	302	74.99	3	2	3	20 og 21	5.91
12	303	74.98	3	1	3	22 og 23	5.90
13	304	79.67	3	1	4	24 og 25	6.28
14	401	133.01	4	2	3	26 og 27	10.47
15	402	134.16	4	1	5	28 og 29	10.57

Eieren av hver seksjon er sameier for ideel andel i festeretten og i bebyggelsen etter den % sats som fordelingslisten viser og har eksklusiv disposisjonsrett over sin leilighet og andre rom etc. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Til sikkerhet for en sameiers riktige betaling av fellesutgifter forbeholdes herved sameiet panterett i hver seksjon for kr 5.000 med prioritet uten opptrinnsrett etter et beløp som svarer til den første kjøpesum for seksjonen tillagt 50 %.

Den enkelte sameier har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Ved salg eller bortleie må det foreligge skriftlig godkjennelse fra sameiestyret. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner.

Ved vesentlig mislighold fra en beboers side kan sameiet pålegge beboeren å fraflytte leiligheten.

Som vedlegg følger:

Tinglysningsgjenpart av begjæringen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

- 2 -

Nummererte plantegninger i 2 eksemplarer over eiendommen og etasjeplaner.

Oslo, den 2. april 1974

NORSKE FOLK
Livs- og Pensjonsforsikring A/S

G.Trier

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av direktør Gunnar Trier i mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

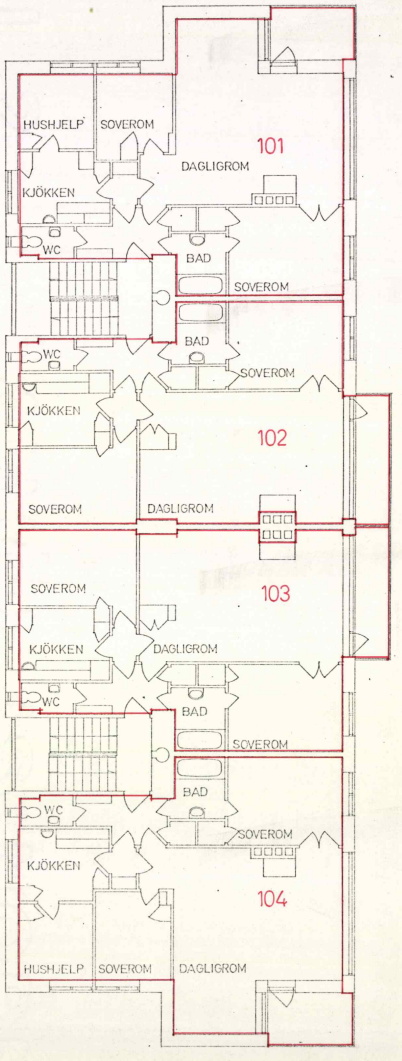
D.u.s.

Ivar Haugen
advokat

fr. attest se dgnr. 6246.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

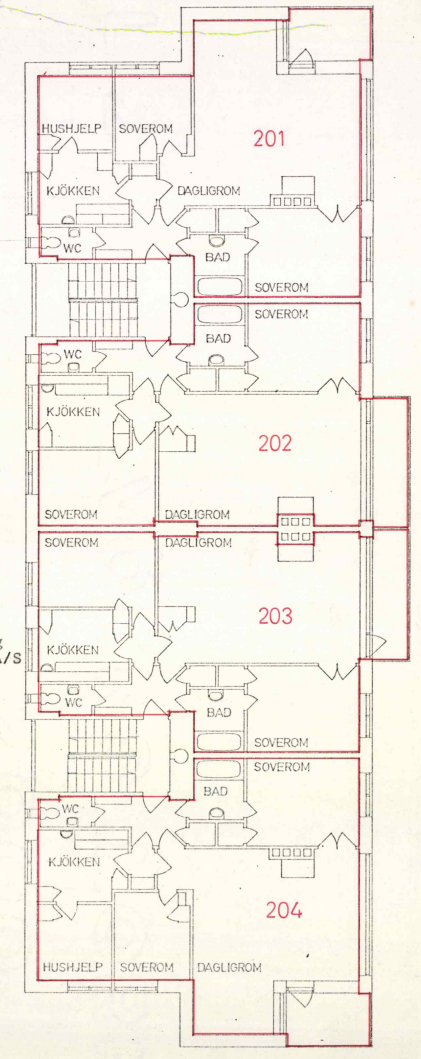
OBSERVATORIE TERRASSE 10
1. ETASJE



Oslo, den 2.4.1974

NORSKE FOLK Livs- og
Pensjonsforsikring
A/S
G.Trier

OBSERVATORIE TERRASSE 10
2. ETASJE



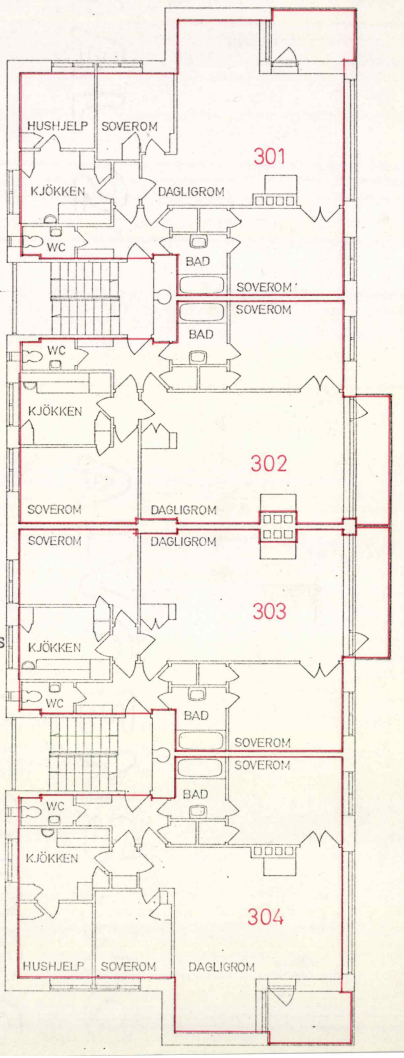
Oslo, den 2.4.1974

NORSKE FOLK Livs- og
Pensjonsforsikring A/S

G.Trier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

OBSERVATORIE TERRASSE 10
3. ETASJE



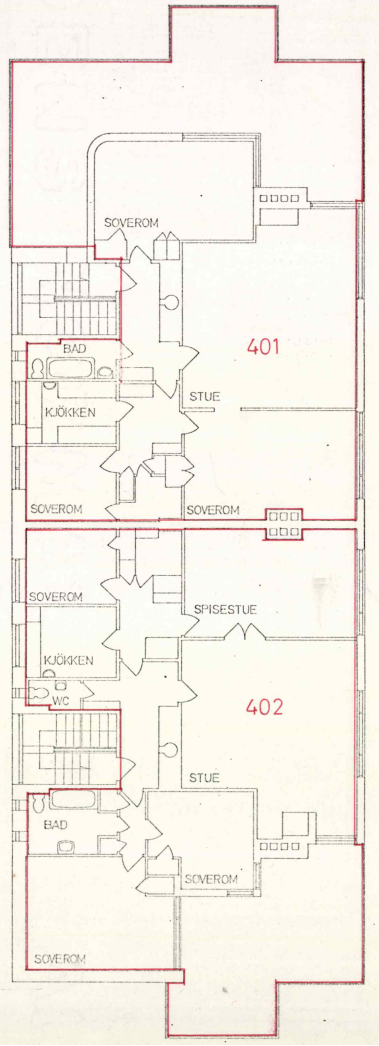
Oslo, den 2.4.1974

NORSKE FOLK Livs- og
Pensjonsforsikring A/S

G.Trier

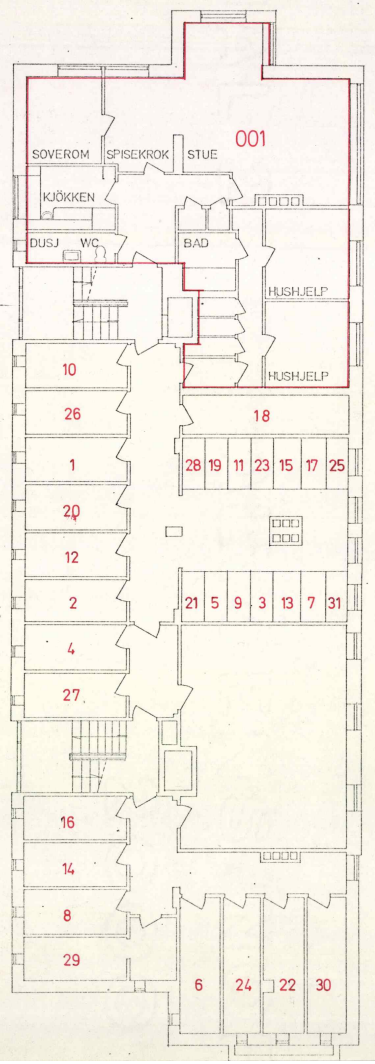
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

OBSERVATORIE TERRASSE 10
4. ETASJE



Oslo, den 2.4.1974
NORSKE FOLK Livs- og Pensjonsforsikring A/S
G.Trier

OBSERVATORIE TERRASSE 10
KJELLER



De med nr. 1 t.o.m. nr. 31 angitte rom er kjellerboder.

Oslo, den 2.4.1974

NORSKE FOLK Livs- og Pensjonsforsikring A/S

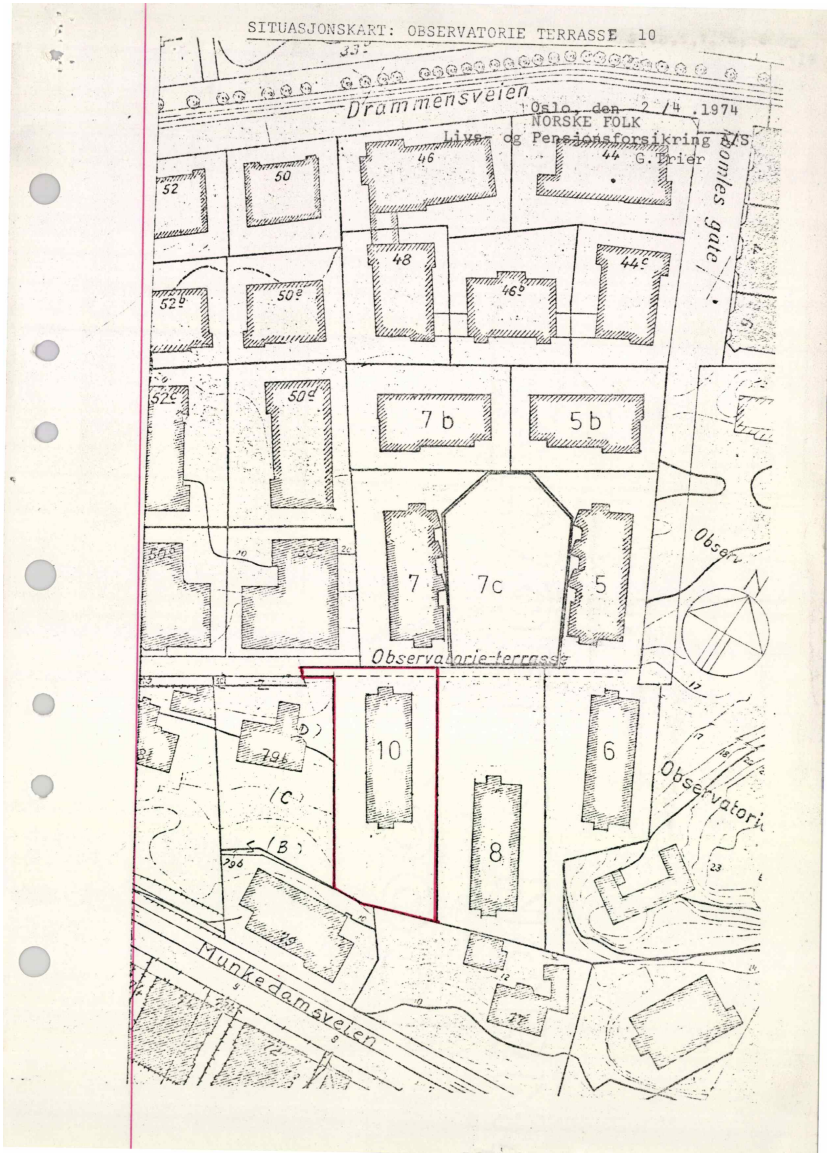
G.Trier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

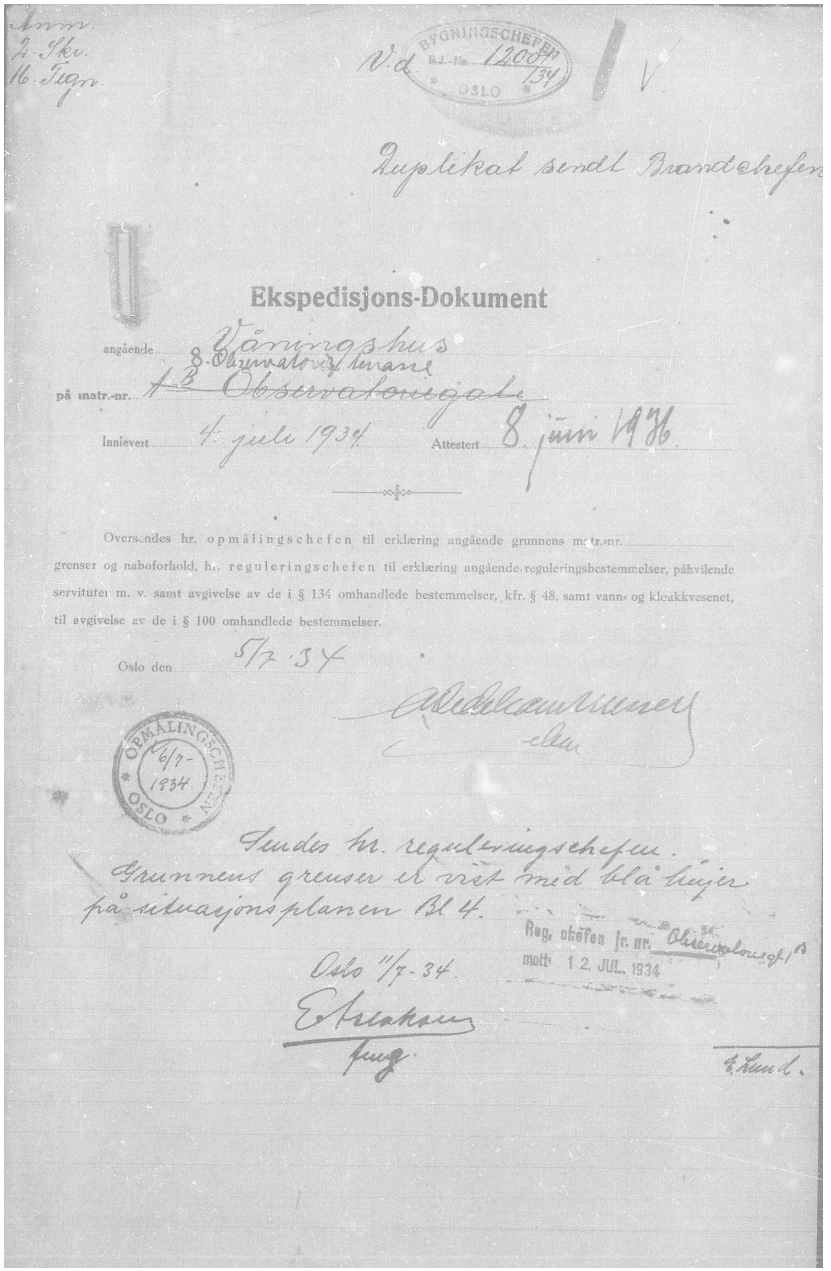
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53

SITUASJONSKART: OBSERVATORIE TERRASSE 10

Oslo, den 2/4 1974
NORSKE FOLK
Liv- og Pensjonsforsikring A/S
G. Trier



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506226/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 14:53



Anm.
2. Skr.
16. Sign.

BYGNINGSCHEFEN R.J. Nr. 1200/34 OSLO

V.d. V.

Duplikat sendt Brandsjefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
8. Observatoriets tjenere
på matr.-nr. 12 Observatoriegate

Innlevert 4. juli 1934 Attestert 8. juni 1936.

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 5/7-34

A. Bjelland Andersen
eier

OPMÅLINGSCHEFEN 6/7- 1934 OSLO

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med blå linjer på situasjonsplanen Bl 4.

Oslo 11/7-34
Eckbo Nilsen
fung.

Reg. chefen jr. nr. 34 Observatoriegt. 12
mott 12. JUL 1934

E. Kund.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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: 14-0583/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Observatorie terrasse 8A 0270 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 208, snr 13 (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