NORDVIK

Observatorie terrasse 2A

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

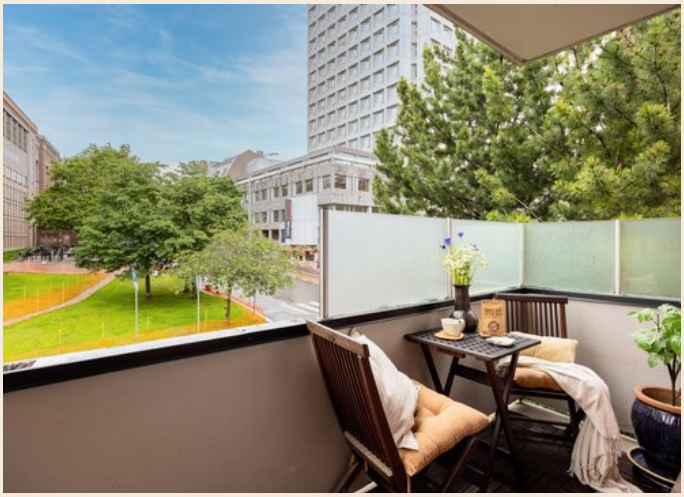
Observatorie terrasse 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Vedlegg
37	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
131	Nabolagsprofil
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 2(3)- roms m/tilbaketrukket og sentral beliggenhet - Balkong 4m² - Stort potensiale - Parkering*

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 885,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

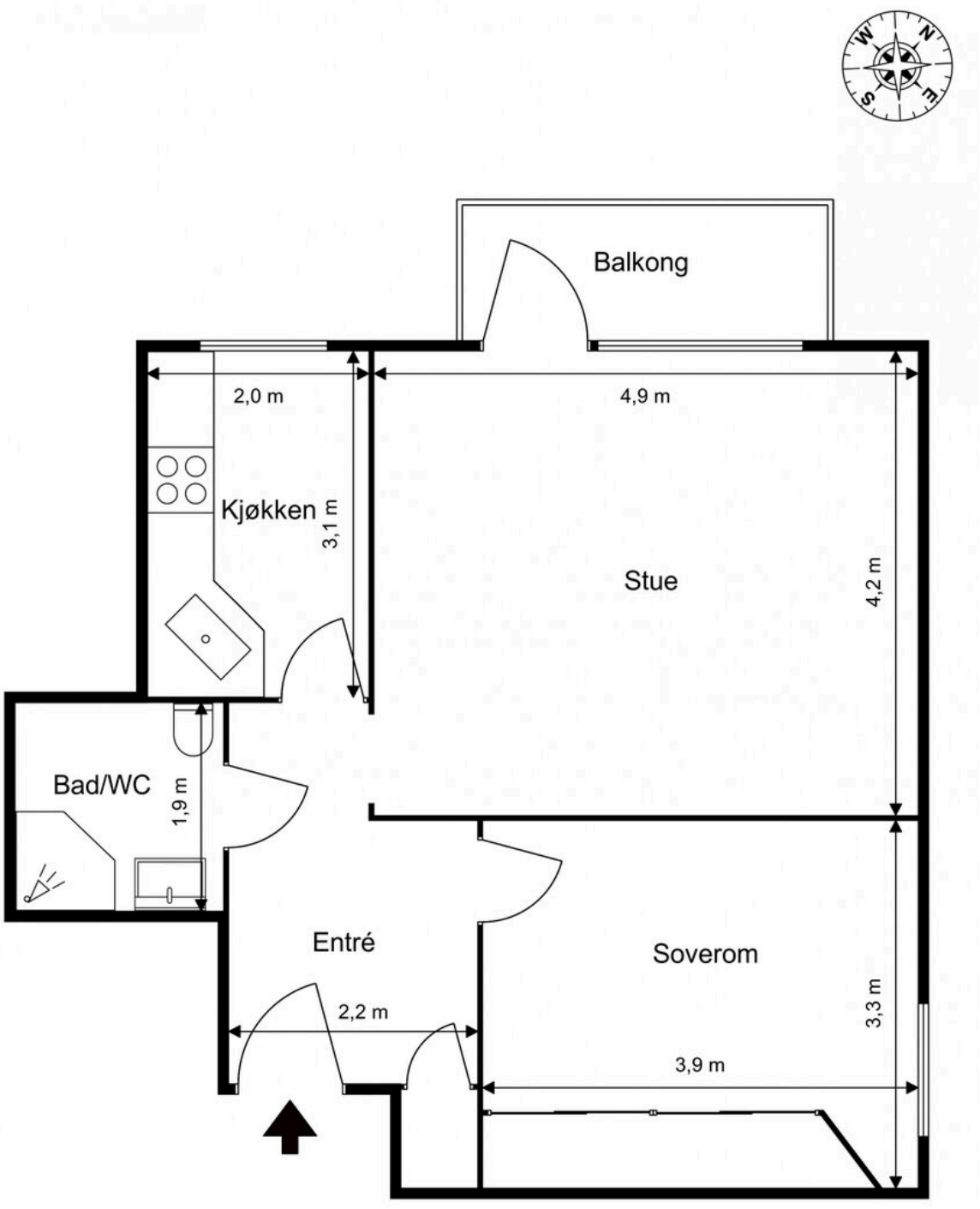
Nordvik v/Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Observatorie Terrasse 2A - En lys og attraktiv 2(3)-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten byr på en innbydende, flislagt entré med gode oppbevaringsmuligheter, en lys og romslig stue med fleksible møbleringsløsninger og utgang til en herlig balkong, samt et praktisk separat kjøkken. Videre inneholder boligen et delikat og romslig soverom med stor skyvedørsgarderobe, samt et tidløst bad med opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Boligen har en svært attraktiv og ettertraktet beliggenhet ved Solli plass, med kort vei til byens rike utvalg av restauranter, butikker, servicetilbud og kollektivtransport.

Høydepunkter:
2 boder
Balkong 4m²
Parkering e/venteliste
Leiligheten kan enkelt bygges om til en 3r

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 8 kvm

Observatorie terrasse
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










BREAD
STICKS


Soft Bowling
Peppes PIZZA


P
BREAD
STICKS










gorenje Classic









Tidløst flislagt bad med gulvvarme





Innredning bestående av dusjnisje, veggmontert WC, servantskap og opplegg/plass for vaskemaskin

Flislagt entré med oppheng til ytterjakker og plass til sko. Det er montert porttelefon ved inngangsdør





Sameiet har 14 P-plasser og 1 gjesteparkering. Parkeringsplassene kan leies av seksjonseiere





Dette er et veldrevet sameie bestående av 28 boligseksjoner

Inngangsparti



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0247/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO
Gnr 211, bnr 199, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sven Otto Kristian Rømcke

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. 2 stk kjellerboder.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Solforhold
Selger opplyser at balkongen har solforhold fra sen ettermiddag. Solforholdene vil variere gjennom året avhengig av årstid. Balkongen er nordvendt.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets i 2. etasje og inneholder: Entre, bad, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på totalt 8 kvm.

Standard
Entré: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,63 m.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Integrert platetopp.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, veggmontert WC, servantskap, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

Tekniske installasjoner:
-Avløpsrør av plast påkoblet støpejern.
-Vannledninger i kobber med rør i rør system.
-Sikringsskap plassert i felles oppgang. Automatsikringer.
-Radiator i alle oppholdsrom.
-Sentralfyr.
-Det er felles opplegg for varmtvann.
-Leiligheten har naturlig ventilasjon

Parkering
Sameiet har 14 P-plasser og 1 gjesteparkering for 28 seksjoner.

Ingen eier P-plasser. Det er styret som forvalter tildelingen og parkering skal kun benyttes etter tillatelse fra styret.

Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor sin seksjon, eller av dennes nære familiemedlemmer som bebor seksjonen. Hver seksjonseier kan kun leie og disponere én parkeringsplass. Bilen må være registrert på søkeren som skal parkeres på sameiets P-plass. Eventuelt kan disponent være medeier av bilen, eller sannsynliggjøre at vedkommende disponerer kjøretøyet. Styret opplyser at pris for parkering pr mnd er kr 450,-. Dags dato er det ingen ledige parkeringsplasser til leie.

Innkjøp og installasjon av ladepunkt til el-bil bekostes av den som leier parkeringsplassen. Installasjon og valg av modell skal godkjennes av styret. Laderen tilhører kjøper. Strømforbruk til el-billading faktureres den som leier parkeringsplassen. Gjesteparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt. Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Det er i tillegg beboerparkering i området.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og oppgraderinger i sameiet
1992: Gjerde – gjennomført
2008: Balkonger – gjennomført (Normal levetid for reparasjon av betongbalkonger er ca. 15–25 år)
2024: Belysning i kjellerbod – gjennomført

2025
Fiber internett og TV – gjennomført
Porttelefon – gjennomført
Hovedlås (nøkkel/chip) – gjennomført
Skiferfliser utenfor sykkelbod – gjennomført
Utvendig kloakkledning – fornyet

2026
Soilrør – gjennomført februar 2026
Tak – gjennomført februar 2026

Gjennomførte tiltak (år ikke spesifisert):
Fjernvarme – gjennomført
Branndør i kjeller – gjennomført
Brannalarm – gjennomført
Sykkelparkering – etablert
El-billadere – installert
Takrenner – gjennomført
HMS-manual – utarbeidet
Pipe / skorstein – rapport fremlagt, godkjent tilsyn fra BRE

Pågående / planlagte forhold:
Drenering av resterende del av sameiet – delvis gjennomført (ca. 1/2)
Videokamera for politi – vedtatt i årsmøte 2020, ikke gjennomført
Vedlikehold av oppganger – planlegges
Vannmåler for sameiet – rapportering til Oslo kommune
Inspeksjon av kloakkledning – pålagt av Oslo kommune

Tiltak som ikke er under vurdering:
Oppgradering av uteareal
Fasade (fug og set)
Grunnmur
Nedgravd søppelløsning

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble rehabilitert i februar 2026, og prosjekt med utbedring av grunnmur er ferdigstilt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I februar-mars 2026 ble rehabilitering av avløpssystemet ferdigstilt, inkludert fornyelse av avløpsrør frem til byggets soilrør. Det er også installert ny hovedvannkran, vannmålere og rensesystem for å redusere smuss i vann- og fjenvarmeanlegget samt gi mer nøyaktig beregning av vannforbruk.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sykkelbod er på plass i 2026. Sameiet har også etablert gjesteparkering med digital registreringsløsning.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra takstmann juni 2026.

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? Juni 2026 av takstmann.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Kapitalinnkreving i forbindelse med rørfornyelse. Betales i 4 rater og jeg betaler første faktura for juni.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger med pussede og malte flater. Flatt tak av tekket med takpapp (taket er ikke besiktiget).Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.
Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører - Grunnet enkelte vinduer tar i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning - Grunnet alder på kjøkken.
Avløpsrør - Grunnet alder på avløpsrør.
Vannledninger - grunnet alder på vannrør samt at det ikke er kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling i vegg.
Vannbåren varme - Grunnet alder på jernrør.
Ventilasjon - Grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom - Overflater - Grunnet fallforhold på gulv, misfarget siliconefug samt riss og sprekker i fliser og flisfuger.
Våtrom - Sanitærutstyr - Grunnet fuktskader på baderoms innredningen samt alder på dusjdører.
Våtrom - Ventilasjon - Grunnet rommet har kun naturlig avtrekk samt manglende tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Grunnet våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt. På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot dusjsonen.

Innbo og løsøre
Selger opplyser at alle hvitevarer medfølger. Dette inkluderer vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap og separat frysedel. Hvitevarer medfølger uten garanti. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Gulvvarme bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 010 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 885,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikringer, rep og vedlikehold, driftskostander m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
A konto fjernvarmekost: kr 175,-
Felleskostnader bolig: kr 3 251,-
Skytjenester: kr 69 ,-
Telenor: kr 390 ,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er kjøpers ansvar å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader knyttet til kapitalinnkallinger, innbo, samt andre abonnementer eller tjenester kjøper ønsker å etablere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia. Sameiet har inngått avtale med Telenor om installasjon av fiber. Tilleggstjenester faktureres særskilt til seksjonseiere som benytter seg at de tjenestene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Observatorie terrasse 2, orgnr. 975 497 275

Om sameiet
Sameiet består av 28 boligseksjoner. Sameiet består av eiendommen gnr 211 bnr 199 i Oslo kommune.

Styreleder: Eric Michel Bortzmeyer.
Styrets e-post: styret.observatorieterrasse2@gmail.com
BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.
Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.

Oppsummering av styrets arbeid- hentet fra årsberetningen 2026:
Sameiet har de senere årene gjennomført flere omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. I 2026 (februar-mars) ble rehabilitering av avløpssystemet ferdigstilt, inkludert fornyelse av avløpsrør frem til byggets soilrør. Det er også installert ny hovedvannkran, vannmålere og rensesystem for å redusere smuss i vann- og fjernvarmeanlegget samt gi mer nøyaktig beregning av vannforbruk.

Videre ble taket rehabilitert i 2026 (februar), og prosjektet med sykkelbod og utbedring av grunnmur ferdigstilt. Sameiet har også etablert gjesteparkering med digital registreringsløsning. Kontroll av pipe/skorstein er gjennomført med godkjent resultat fra brann- og redningsetaten.

Styret arbeider i tillegg med videre oppgradering av felles oppganger. Det bemerkes at enkelte baderomssluk er registrert med behov for utbedring, og berørte seksjonseiere vil bli fulgt opp av sameiet.

Styret opplyser følgende den 06.06.2026- Fremtidige kostnader og planlagte tiltak i sameiet:
Det er vedtatt to kapitalinnkallinger i 2026 (juni og desember) og to kapitalinnkallinger i 2027 (juni og desember). For denne seksjonen utgjør dette totalt kr 42 880, fordelt over fire terminer.

Styret har vurdert finansiering gjennom felleslån, men mener at dette vil medføre økte rente og lånekostnader over tid. Styrets vurdering er derfor at en slik finansieringsform samlet sett vil gjøre prosjektet dyrere for sameiets beboere enn alternative løsninger.

Sameiet planlegger også oppgradering av oppgangene. Styret arbeider for tiden med fase 1, som omfatter blant annet veggarbeider, elektriske installasjoner og eventuelt ny belysning. Planlagt gjennomføring er fra juni 2026. Fase 2 vil bli vurdert nærmere, og kan blant annet omfatte maling, eventuell ytterligere belysning dersom dette ikke gjennomføres i fase 1, samt øvrige kosmetiske oppgraderinger som dører og lignende. Selv om sameiet de senere årene har gjennomført oppgraderinger av kritisk infrastruktur, vil det fortsatt være behov for løpende vedlikehold og oppgraderinger. Seksjonseiere må derfor påregne å bidra økonomisk til fremtidige tiltak i sameiet.

Badet i seksjonen antas å være av eldre dato og kan ha membran som ikke oppfyller dagens tekniske krav. Kjøper bør derfor påregne at oppgradering av bad kan bli nødvendig. Styret er opptatt av at vedtekter og husordensregler etterleves. Dette gjelder særlig ved oppussing og bygningsmessige endringer, samt hensyn til nattero. Bygget er generelt lytt, og det forventes derfor at beboere viser særlig hensyn til naboene.

Vedtak om fremtidige kostnader knyttet til seksjonen – hentet fra ekstraordinært årsmøte. Gjelden/restgjeld følger seksjonen. For denne seksjonen utgjør beløpet:
11.06.2026: kr 8 576,-
11.12.2026: kr 8 576 ,-
11.06.2027: kr 12 864,-
11.12.2027: kr 12 864,-

Totalkostnad for denne seksjonen utgjør: kr 42 880,-

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen fellesgjeld knyttet til seksjonen.

Fellesformue
Kr 13 993,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på kr 1 685 261 og et positivt årsresultat på kr 186 325, som ble overført til annen egenkapital. Regnskapet viser en stabil økonomi med tilfredsstillende drift. Sameiet har i perioden gjennomført flere større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder rehabilitering av avløpssystem og planlegging av takrehabilitering, noe som gjenspeiles i kostnadspostene for vedlikehold. Budsjettet for 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

- Beboerne plikter å ha navneskilt på ringeklokke og postkasse i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende standard.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Alle seksjonseiere oppfordres til å delta når dugnad arrangeres. Dersom man ikke har anledning til å delta, kan man kjøpe seg fri mot et fastsatt beløp.

Dyrehold
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. 1084163.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 248 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet fellesareal med grønne plener, asfalterte internveier og variert beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet 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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 35 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 14.08.1935
Regulering av festeavgift: Bortfester er Universitetet i Oslo. Festetiden er på 90 år regnet fra 15.08.1935. Feste ansees fornyet med 30 år med mindre Universitetet innen ett år før utløp av de 90 år gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet.

Styret opplyser at festekontrakten må fornyes i år. Styret satser på at nytt festebeløp blir cirka NOK 35 000 per år for hele sameiet. Årlig festeavgift betjenes via fellesutgiftene.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten er festet, og det foreligger adgang til innløsning i henhold til gjeldende regler i tomtefesteloven og kontraktens vilkår.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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.

Kort spasertur til hyggelige Baker Hansen, dagligvarebutikken Joker, lokal vinbar, Hos Thea, Åpent Bakeri og diverse andre forretninger i nærområdet på Skillebekk. Samt selvfølgelig alt på Solli og Frogner for øvrig. Gangavstand til Bygdøy Allé, som er rangert blant Oslos beste handlegater, der noen av byens flotteste spesialforretninger ligger på rekke og rad. Aker Brygge og Tjuvholmen med alle sine servicefasiliteter og restauranter er også kun minutters gange unna. Fasjonable Sommerro med en rekke restauranter ligger midt på Solli Plass.

Fra leiligheten kommer du deg enkelt rundt i byen enten til fots, på sykkel eller med en eller flere av de gode kollektivtilbudene nærområdet har å by på. Offentlig kommunikasjon rett rundt hjørnet med trikk nr. 13 som tar deg til Aker brygge og til sentrum. Det er ca. 3-4 minutters gange til Solli Plass som er et knutepunkt med en rekke busslinjer og trikker. Ikke mange minuttene fra Solli Plass finner du Nationaltheatret med utstrakt tilbud av både T-bane, Flytog og toglinjer.
Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Bebyggelse
Lavblokk.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Observatoriegata, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 21.

Nærmeste trikkeholdeplass: Solli, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 12 og 13.

Nærmeste T- banestasjon: Nationaltheatret, ca 13 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger både Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde, med til sammen 24 ulike linjer som passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 20.07.1940.

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.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan:
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262:
Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-161GO, Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Pågående plansaker i nærområdet:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.09.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06686
Status: Saken er avsluttet

Pågående byggesaker i nærområdet:
Observatoriegata 1 B - oppføring av henvisningsskilt
Saksnummer: 2025/22997 - Byggesak
Mottatt sak: 12.12.2025
Status: Under behandling
Det skal settes opp et virksomhetsskilt/henvisningskilt på egen grunn. Skiltet er under 3m høyt og 1,5m bredt.

Observatorie terrasse 4 C-D - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/14067 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552992
Status: Under behandling

Parkveien 73 - oppdeling av leiligheter og bruksendring av loft til bolig, ny heis - Tidligere adresse: Parkveien 73 A-B
Saksnummer: 2025/20572 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202003568
Status: Under behandling

Parkveien 71A - bekymringmlding om at parabol faller fra tak
Saksnummer: 2026/06645 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.06.2026
Status: Under behandling

Parkveien 75 - mulig ulovlig endring av bærekonstruksjon
Saksnummer: 2026/03134 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 18.03.2026
Status: Under behandling

Observatoriegata 1 - tilbygg - Studentenes Småbarnstue barnehage
Saksnummer: 2025/12847 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556107
Status: Under behandling
Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

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

301/211/199/14:
17.06.1935 - Dokumentnr: 900541 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 90 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
MED FLERE BESTEMMELSER

14.12.1935 - Dokumentnr: 901443 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
ANFØRT PRIORITET: INNENFOR 50% AV EIENDOMMENS VERDI
MED FLERE BESTEMMELSER

10.10.1936 - Dokumentnr: 304729 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1935 - Dokumentnr: 900541 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
MED FLERE BESTEMMELSER

14.12.1935 - Dokumentnr: 901443 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
ANFØRT PRIORITET: INNENFOR 50% AV EIENDOMMENS VERDI
MED FLERE BESTEMMELSER

13.08.1985 - Dokumentnr: 48725 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2244

29.09.1986 - Dokumentnr: 60385 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/2712
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/2712
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/2712
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/2712
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2244
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

29.09.1986 - Dokumentnr: 60385 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2712

12.02.2021 - Dokumentnr: 182841 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2500
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk

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 opplyser at belysningen over komfyren ikke fungerer. Forholdet vil ikke bli utbedret før overtakelse.

Det antas mulig å flytte kjøkkenet til forstuen hvis man vil gjøre om på planløsningen, se alt. plantegning i bildekarusellen.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort etter stylingen er fjernet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

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

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

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

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.05.26
Vår ref.: 4281 / 14
Meglers ref.: 8-0247/26

Boligopplysninger

Seksjon	14	**Bolignr**	H0203
Boligselskap	4281 Sameiet Observatorie Terrasse 2	**Etasje**	2.etg
Adresse	Observatorie terrasse 2 A, 0254 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sven Otto Rømcke	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
a konto fjernvarmekost	175	175	175	175	175	175
Felleskostnader bolig	3 251	3 251	3 251	3 251	3 251	3 251
Parkering og garasje	450	450	450	450	450	450
Skytjenester	69	69	69	69	69	69
Telenor	390	390	390	390	390	390
Total	4 335	4 335	4 335	4 335	4 335	4 335

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4281 Sameiet Observatorie Terrasse 2 (orgnr. 975497275)
Antall enheter	28
Styrets e-post	styret.observatorieterrasse2@gmail.com
Styreleder	Eric Michel Bortzmeyer (94812740)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise SP 1084163.1.3)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	211/199
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 307,00
Formue	kr 13 993,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke1: Festekontrakt. Info om fjernvarme i sameiet.

Styregodkjenning iht vedtektene § 3

Parkering: Se husordensreglene for info om tildeling av parkeringsplass.

Dyrehold: Se husordensreglene

Festeavgift: Det fremkommer av regnskapet for 2025 at sameiet er belastet for festeavgiften. Vi gjør oppmerksom på at andel gjeld for den enkelte seksjonseier vil påvirkes av festeavgiften I henhold til forskrift om taksering av formues-, inntekts og fradragsposter § 2-1-6. Kapitaliseringsfaktoren for 2024 er fastsatt til 10. Denne nyttes ved beregningen av formuesverdien på varige rettigheter, utleierettigheter, formuesverdien på retten til å kreve festeavgift og gjeldsfradrag.

TV og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål kan rettes til Telia på e-post: styremail@telia.no eller telefon 21 90 07 30. Sameiet har inngått avtale med Telenor om installasjon av fiber, dette vil være operativt fra juni 2025.

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Gårdreform AS, tlf: 22 38 38 38

Ekstraordinært årsmøte 02.12.2025 har vedtatt kapitalinnkalling i forbindelse med takrenovering på ca 750.000,- som utfaktureres i februar 2026. I tillegg har ekstraordinært årsmøte 09.12.2025 vedtatt kapitalinnkalling på ca 1.600.000,- i forbindelse med rørfornyelse. Kapitalinnkalling vil bli innkrevet i 4 rater; 40% kreves inn i juni og desember 2026, 60% kreves inn i juni og desember 2027. Gjelden/restgjeld følger seksjonen.

Observatorie terrasse 2A 0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	60 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	3.6.2026 (Gyldig til 3.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	9	1	3

Supertakst

GNR: 211 BNR: 199 SNR: 14

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Observatorie terrasse 2A
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43538

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet enkelte vinduer tar i karm.
Kjøkken - Overflater og innredning	- grunnet alder på kjøkken.
Avløpsrør	- grunnet alder på avløpsrør.
Vannledninger	- grunnet alder på vannrør samt at det ikke er kontrollert avrenning fra åpen rørfordeling i vegg.
Vannbåren varme	- grunnet alder på jernrør.
Ventilasjon	- grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv, misfarget siliconefug samt riss og sprekker i fliser og flisfuger.
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader på baderoms innredningen samt alder på dusjdører.
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet rommet har kun naturlig avtrekk samt manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot dusjsonen

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Rekkverk på balkong måles til 90 cm, kravet er 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.6.2026	**3.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sven Otto Kristian Rømcke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Observatorie terrasse 2A, 0254 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**199**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1937**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

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

Vegger:
Yttervegger med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Entre, bad, soverom, kjøkken, stue.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: 2 stk kjellerboder	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**52**	**8**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Nordvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30. Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. TG2: Enkelte vindu tar i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Det er integrert platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning antatt fra 90 tallet med profilerte helttre fronter, laminert flislagt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen. Avkast på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,63 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Rekkverk på balkong måles til 90 cm, kravet er 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern synlig under kjøkkenbenk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger



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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rørfordeling synlig i vegg på bad.

TG2: Det er ikke mulig å kontrollere om eventuell lekkasje fra rørfordelingsskap ledes til avløp eller sluk. Som et kompenserende tiltak er det etablert membranduk i veggen bak installasjonen. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon på utførelsen har det ikke vært mulig å verifisere løsningens tetthet eller funksjon.

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

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling i vegg på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i felles oppgang	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

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

6.12 Våtrom



Hovedsluk



Hjelpesluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, antatt på 90 tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (3 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

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

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres svelleskader nederst på dørblad.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det er registrert misfarging på silikonfugen i dusjområdet. Misfargingen skyldes trolig sopp- eller muggdannelse som følge av høy fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

2 sluk i rommet. Hjelpesluk i dusjen og hovedsluk på gulv i lekkasjesonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og skyvedører i dusjen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Dusjdører er eldre enn 20 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

.Det er naturlig avtrekk fra rommet via kanal i tak.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette kan gjøres ved å montere en flat terskel

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot dusjsonen. Fellesarealer hindrer dette.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sven Otto Kristian Rømcke	9578-5999-4-1126224	2026-06-04 09:49:24

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0247/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sven Otto Kristian Rømcke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2006

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: 1084163.1.3
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble rehabilitert i februar 2026, og prosjekt med utbedring av grunnmur er ferdigstilt.

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I februar-mars 2026 ble rehabilitering av avløpssystemet ferdigstilt, inkludert fornyelse av avløpsrør frem til byggets soilrør. Det er også installert ny hovedvannkran, vannmålere og rensesystem for å redusere smuss i vann- og fjenvarmeanlegget samt gi mer nøyaktig beregning av vannforbruk.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sykkelbod er på plass i 2026. Sameiet har også etablert gjesteparkering med digital registreringsløsning.

---

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: Takstrapport fra takstmann juni 2026.

---

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? Juni 2026 av takstmann.

---

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: Kapitalinnkreving i forbindelse med rørfornyelse. Betales i 4 rater og jeg betaler første faktura for juni.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0247/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sven Otto Kristian Rømcke	**2026-06-04**

Identifikasjon

Sven Otto Kristian Rømcke

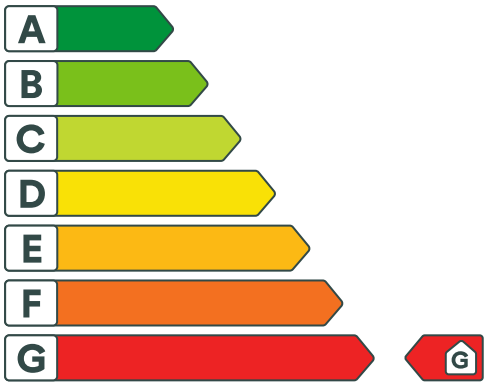
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308574**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494491**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 686 kWh**



Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

Godkjent på årsmøtet av 10.april 2025

1. Eierseksjonssameiet

Sameiet består av eiendommen gnr 211 bnr 199 i Oslo.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte og utleie

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader på bygget forårsaket av forsettlig eller uaktsom atferd. Hver enkelt seksjonseier er betalingsansvarlig for skader på bygget når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel hærverk, uansvarlig bruk eller uaktsomhet på byggets del de disponerer.

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og seksjonseierne er forpliktet til å følge disse.

5. Vedlikehold

Fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og seksjonseierne følger av eierseksjonslovens §32 og §33.

6. Parkering

Styret forvalter utleie av sameiets parkeringsplasser. Parkering skal kun benyttes etter tillatelse fra styret.

Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor sin seksjon, eller av dennes nære familiemedlemmer som bebor seksjonen. Hver seksjonseier kan kun leie og disponere én parkeringsplass.

Når det blir ledig parkeringsplass, vil denne bli utlyst av styret til seksjonseierne. Styret vil tildele den ledige parkeringsplassen til den av seksjonseierne med lengst ansiennitet og som har meldt sin interesse for den ledige parkeringsplassen innen den oppgitte fristen i utlysningen. Det er altså ingen venteliste.

Bilen må være registrert på søkeren som skal parkeres på sameiets P-plass. Eventuelt kan disponent være medeier av bilen, eller sannsynliggjøre at vedkommende disponerer kjøretøyet.

Gjesteparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt.

Dersom ingen seksjonseiere som kvalifiserer for å leie parkeringsplass slik det er nevnt i annet ledd i dette kapittel melder sin interesse når en plass blir ledig, kan styret leie ut plassen til seksjonseiere som allerede leier en parkeringsplass, eller til beboere som ikke er seksjonseiere eller nær familie av seksjonseier, men da med den forutsetning at parkeringsplassen leveres tilbake til sameiet dersom andre kvalifiserte seksjonseiere etter reglene ovenfor skulle melde sin interesse for å leie en parkeringsplass.

Innkjøp og installasjon av ladepunkt til el-bil bekostes av den som leier parkeringsplassen. Installasjon og valg av modell skal godkjennes av styret. Laderen tilhører kjøper. Strømforbruk til el-billading faktureres den som leier parkeringsplassen.

Hvis det påløper et gebyr ved disponentskiftet, skal det dekkes av ny rettighetshaver.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til felles TV-pakker og bredbånd, samt abonnementer til skytjenester skal fordeles lik mellom seksjonseiere. Tilleggstjenester faktureres særskilt til seksjonseiere som benytter seg at de tjenestene.

Den enkelte seksjonseier skal betale a-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Utgifter til fjernvarme

Med utgifter til fjernvarme skal forstås alle utgifter til oppvarming og varmt vann som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Utgiftene til fjernvarme skal fordeles mellom seksjonseierne etter nytten (varmt tappevann) for den enkelte bruksenhet og etter forbruk (oppvarming). Det er sameiet som bestemmer hvordan nytten beregnes, mens forbruket er målt av ekstern leverandør. Ekstern leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier for å dekke sameiet samlet faktura.

Dersom en seksjonseier ikke betaler sine fakturaer i tid, vil den måtte selv betale gebyr samt eventuelle kostnader og ekstra honorarer som kommer i tillegg også fra andre parter.
Hver enkelt seksjonseier må melde til leverandøren alle fremtidige forandringer i sin seksjon, såfremt forandringene kan påvirke målingen og faktureringen. Dette kan for eksempel være at radiator fjernes eller byttes, at plan til en seksjon endres, eller at seksjoner slås sammen.
Hver enkelt seksjonseier må umiddelbart varsle leverandør om eventuelle skader på målerne og/eller feil ved tjenesten.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for feil ved tjenesten eller feil på målerne når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett eller andre feil på anlegg som kan forårsake skade på de mekatroniske/elektronisk/mekaniske delene av målerne. Hver enkelt seksjonseier er dermed ansvarlig for alle skader som påføres målerne uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på leverandørens side.

Hver enkelt seksjonseier vil måtte erstatte målerne dersom de blir skadet, mistet eller stjålet.

Dersom leverandøren må foreta reparasjoner eller undersøkelser av målerne på grunn av forhold på hver enkelte seksjonseiers side, skal seksjonseieren dekke de kostnadene som leverandøren pådrar seg i denne forbindelse.

10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. Styret

12.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder, to medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem og styreleder tjenestegjør i to år, men etter loddtrekning trer et av styremedlemmene ut etter et år. Varamedlemmer tjenestegjør i et år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. Regnskap

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Det kan ikke gjennomføres byggtekniske eller konstruksjonsmessige endringer i fellesareal uten godkjenning fra styret, herunder oppganger og kjellerboder, hvor seksjonseierne kun har bruksrett. Dette gjelder også elektrisk infrastruktur mellom eiernes sikringsskap og eiernes seksjon.

EL-infrastruktur skal ikke monteres på en måte som skjemmer felles areal. Andre installasjoner, som for eksempel kabelføring mellom sikringsskap og den enkelte seksjon skal ikke monteres på en måte som unødvendig skjemmer felles areal.

Eierne forplikter seg å sende til styret oppussingsplan før arbeidet begynner i egen seksjon. Oppussingsplan skal beskrive hva som er tenkt gjennomført, hvilke normer og spesifikasjoner som ligger til grunn for arbeidet. Når arbeidet er gjennomført, skal eieren sende styret en erklæring fra håndverker som bekrefter at de utførte arbeidene er i samsvar med gjeldende forskrifter.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

23. Personvern

Behandlingen av personopplysninger i sameiet Observatorie Terrasse 2 skal gjøres i samsvar med eierseksjonsloven kapitel 1, personvernforordning og arkivloven. Den er omtalt i sameiets personvernerklæring.

Styret har fullmakt til å oppdatere listen over databehandlere i personvernerklæringen slik at den til enhver tid er oppdatert.

***

Husordensregler for Sameiet Observatorie Terrasse 2

Sist endret ved årsmøte 10.april 2025.

Formål

Husordensreglene skal sikre ro, trivsel og orden for beboerne. Reglene skal sikre at bruk av seksjonene ikke er til sjenanse for andre, og at alle trives i sine hjem i sameiet.

Generelt

Bruken av eierseksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av seksjonseiers husstand og andre som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen, samt at informasjon om reglene formidles til de som til enhver tid bruker eierseksjonen.

Orden

Den enkelte beboer plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer og skal vise hensyn til de andre beboerne. Dette gjelder både utendørs og innendørs. Hagen og øvrige uteområder skal ikke forsøples.

Av hensyn til generell brannsikkerhet, herunder åpne rømningsveier, skal ikke gjenstander tilhørende beboere plasseres i fellesareal uten tillatelse fra sameiets styre. Sykler, ski, kjelker, søppel eller annet skal ikke oppbevares i felles trapperom eller gangen. Sykkelboden skal kun brukes til oppbevaring av sykler. Det presiseres at barnevogn kan plasseres i fellesareal såfremt rømningsveier eller andre passasjer ikke blokkeres.

Alle dører til oppganger og kjeller skal holdes låst. Kjellervinduer skal holdes lukket.

Banking, lufting og risting av tepper, sengetøy osv. fra balkonger, takterrasser og vinduer er ikke tillatt. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang slik at matlukt eller annet sjenerer beboerne.

Beboerne plikter å ha navneskilt på ringeklokke og postkasse i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende standard.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i sameiet, både i seksjonene og i fellesarealene. Det er svært lydt i bygningen, og dette medfører at beboerne må ta særlig hensyn til hverandre vedrørende stemmebruk og lydnivået i leilighetene generelt. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke medfører unødvendig sjenanse og/eller forstyrrelse for andre beboere.

Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero.

Dersom det skal holdes større sammenkomster i seksjonene skal man i rimelig tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Beboerne bes om å unngå bruk av vaskemaskiner etter kl.23.

All høy musikk er forbudt under alminnelig nattero. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Renhold

Søppel skal kastes i respektive beholdere ved siden av oppgang A. Reglene som gjelder for sortering av avfall må følges.

Kjellerboder og vinduer i kjelleren skal holdes rene. Beboerne skal holde orden utenfor egne innganger og ikke hindre rengjøring.

Avløp fra balkonger må holdes åpne.

Seksjonseiernes bruksrett

Fellesarealene skal behandles pent og ikke påføres skade. Ingen skal påføre skade på fellesareal.

Hver enkelt seksjonseier må umiddelbart varsle styret om eventuelle skader på byggdeler de er ansvarlig for, men som faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar, herunder (men ikke begrenset til) kjellerbod, skorstein, tak, takterrasser, balkonger, takrenne, balkongdør, vinduer med videre.

Eierne til seksjoner med balkonger og terrasser skal sikre tilgang for ettersyn og rensing av takrenner.

Oppussing

Styret og beboere skal varsles om oppussings og annet støyende arbeid. Seksjonseier skal levere i varsel om planlagt oppussing og støyende arbeid kontaktinformasjon til entreprenør. Varighet på oppussing bør begrenses av hensyn til naboene og skal uansett ikke forekomme i tidspunkt hvor det skal være nattero. Støyende arbeid skal ikke forekomme etter klokken 22 på hverdager, før klokken 09 eller etter klokken 18 på lørdager eller på noe tidspunkt på søndager og helligdager. Særlig støyende arbeid, som for eksempel boring i mur, pigging av bad eller bruk av vinkelsliper, skal ikke forekomme etter klokken 16 på hverdager. Fellesareal kan ikke benyttes for oppbevaring eller annet uten godkjenning fra styret, og eventuelle skader på fellesområder skal utbedres uten utlegg fra sameiet.

Oppsetting av markiser eller lignende utvendig er kun tillatt etter tillatelse fra styret.

Utleie

Seksjonseier skal til enhver tid oppgi navn og kontaktinformasjon på eventuelle leietakere til styret.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hvis dyreholdet medfører uforholdsmessige ulemper for naboer, eller skader på sameiets eiendom, kan styret nekte videre dyrehold jf. eierseksjonsloven § 28.

Parkering

Parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Dersom en disponent ønsker å midlertidig låne sin parkeringsplass, må vedkommende sende forespørsel til styret for registrering.

Gjesteparkeringen kan utelukkende brukes av gjester til sameiets beboer eller plasseringen av kontainer i forbindelse med dugnader.

Reglene for tildeling av parkeringsplass er gitt i sameiets vedtekter.

Bruk av bod

Bodene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander. Oppbevaring av miljø- eller brannfarlige materialer skal unngås, og det er strengt forbudt å ta inn gjenstander som kan bære med seg sopp, veggdyr, skjeggkre eller andre insekter og/eller skadedyr.

Brannvarslere

Seksjonseierne plikter å holde brann- og røykvarslere inne i sine seksjoner i funksjonell stand. Dersom alarm utløses av andre årsaker enn brann inne i en seksjon og beboer ikke er til stede for å ta hånd om dette, plikter seksjonseier å erstatte eventuelle kostnader i forbindelse med tilkalling av brannvesen, jf. eierseksjonsloven § 34. Seksjonseier plikter å sørge for at eventuelle leietakere mottar og setter seg inn i nødvendig informasjon om hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. Brannvarslere må ikke frakobles. Ved utløst brannalarm evakueres bygningen i tråd med branninstruks oppslått i oppgangene. Hver enkelt seksjonseier er betalingsansvarlig for skader på brannanlegget når feilen skyldes uaktsomhet eller når beboer ikke har overholdt disse regler.

Håndhevelse av husordensreglene

Alle som bruker seksjonene inkludert deres gjester er forpliktet til å overholde husordensreglene. Styret kan engasjere vekterservice for å dokumentere når husordensreglene ikke overholdes. Kostnadene i forbindelse med utrykninger faller på seksjonseieren som påklages.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

***

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
Sameiet Observatorie Terrasse 2

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: v/BORI BBL
Benytt e-post: firmapost@bori.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på https://www.bori.no/medlem/skjemaer/

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2 vil avholdes tirsdag 24. mars 2026 kl. 17:30 på Teams

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent.
C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4.BUDSJETT 2026

5. GODTGJØRELSER
A) Styrehonorar, forslag om kr 82 500 + arbeidsgiveravgift.
B) Revisor, foreslås godkjent etter regning

6. INNKOMNE SAKER
A) Orienteringssak - Vedlikeholdsplan
B) Orienteringssak: Sikkerhet og beredskap
C) Valg: valgkomités innstilling

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av et styremedlem for to år
B) Valg av valgkomité

Oslo 5.mars 2026
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse i møtet. Deltakelse protokollføres.

***

OBSERVATORIE TERRASSE 2
Styrets årsrapport for 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Etter valget på ordinært årsmøte 10. april 2025 har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Eric Bortzmeyer 2025-2027
Styremedlem: Egil Lundal 2025-2027
Styremedlem: Ragnar Heksem 2024-2026
Varamedlem: Hanne Eikå 2025-2026
Varamedlem: Justin Brackmann 2025-2026

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET
Eiendommen:
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org. 975 497 275.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL siden 1.januar 2021.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS. Sameiet har 28 seksjonseiere.

Sameiets lån:
Sameiet har lån i BoligBanken med lånenummer 9666.01.48482. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS. Tlf. 22 38 38 38.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller

bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telenor siden 1.juni 2025 bundet for 5 år.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP 0001084163, avtalen løper fra 12 mai til 12. mai det påfølgende år.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID
Beboere i sameiet etterlever i stor grad bestemmelsene i vedtekter og husordensregler. Det er veldig bra.

Seksjonene – ansvarsforhold.
Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar

med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannvarslingsanlegget er i orden og fungerer.

Elektrisk anlegg
Etter Produkt- og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegget. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i den enkelte leilighet / seksjon. For leiligheten har hen det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar.

Arbeidet med å fjerne gammel infrastruktur og fornyet EL-anlegg ble ferdigstilt i 2025. Infrastrukturen er nå fornyet og vi har oversikt over den.

HMS og Personvern
Styret har jobbet mye de siste årene for å sikre HMS og personvern. Personvernerklæringen og HMS er under kontroll.

Vedlikehold og større arbeider for styret
Fornying av avløpsystem er ferdigstilt. Styret har valgt å bruke anledning til å fornye avløp fra Oslo kommunens avløpsrør fram til soilrør i sameiet. Vi har forhandlet en god avtale med Olimb for å fornye resten av avløpsrørene. Oppdraget ble fullført i februar-mars 2026. Vi har også fått rapport om tilstanden på sluk på badene. Enkelte sluk er kritisk og må tas. Berørte eiere får beskjed om å fikse det i samsvar med loven.

Styret har også fornyet hovedkranen, og montert vannmålere samt rensingssystem. Det er mye smuss i vannet som kan samle seg i fjernvarmeanlegg og medføre merkostnader. Rensingssystem vil redusere smussnivå i anlegget og tappevann. Videre har sameiet fram til 2025 betalt kommunale avgifter for vann på skjønnsbasis. Med vannmåler forventer vi lavere kommunale avgifter fremover. Vi betaler nå for det vi faktisk bruker.

Avslutning av prosjekt «sykkelbod». Etter å ha gravet uteareal for å montere utedør til sykkelbod, ble grunnmuren avdekket. Det har manglet skifer på deler av veggen siden 2017. Det er nå ferdigstilt.

Gjesteparkering er opprettet. Alle har nå tilgang til en registreringsløsning for å låne P-plassen.

Kontroll på skorstein/Pipe har blitt gjennomført. Kontroll viser noen små forhold, men brann og redningsetaten har godkjent tilstanden, og oppfatter den som «god».

Rehabilitering av tak ble planlagt og inngått med Komplett-tak høsten 2025. Oppdraget ble gjennomført i februar 2026.

Styret har også jobbet videre med oppgradering av oppgangene. Vi har fått elektrikere til å se på hvordan vi best kan skjule kabler før vi sparkler og maler.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2025 var totalt NOK 1.685.261. Beløpet inkluderer betaling av felleskostnader, P-avgifter samt refusjon for strømkostnader knyttet til ladding av elbilene.

Kostnadene i 2025 var totalt NOK 1.502.818.

Resultatet av driften for året 2025 viser et positivt årsresultat på NOK 186.325, før avdrag på lån. Årsaken til positivt resultat er lavere vedlikeholdskostnader enn forutsett da arbeidet i oppgangene ble utsatt. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2026
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026. Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er gjennomgått i ekstraordinært årsmøtet 2. desember 2025 og ble justert siden i samsvar med vedtatte vedlikeholdskostnader og finansieringsmodell.

Når det gjelder parkeringsplasser, er avgiften fortsatt NOK 450 per måned. Styret presiserer at leilighetene ikke kan selges eller leies ut med parkeringsplass.

Budsjettet gir et tilsynelatende positivt årsresultat på NOK 246.991 før avdrag på lån. Dette blir justert pga ekstrakostnader knyttet til endringsmeldinger i vedlikeholdsprosjektene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kommunale avgifter er anslått til NOK 426.000. Kostnadene for TV og bredbånd er stipulert til NOK 131.000, mens forsikring er estimert til NOK 160.000 og vaktmestertjeneste til NOK 130.000. Styret velger styret å avsette NOK 300.000 til oppgradering av oppgangene.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Styret har bedt om å få «Norges pris» fra oktober 2025.

Forsikring:
Basert på vedtatte vedlikeholdsprosjektene for 2026 vil styret reforhandle avtalen slik at forsikringspremier vil beholde et akseptabelt nivå. Samtidig er det ikke sikkert av vi får det til, og styret har budsjettert med 10% økning i samsvar med indeksregulering.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes 9%.
Vann- og avløpsavgiften økes med 21 %.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, den 5. mars 2026

Eric Bortzmeyer	Egil Lundal	Ragnar Heksem
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 658 356	1 637 517	1 617 141	3 048 125
Annen driftsinntekt	2	26 905	40 846	21 999	35 100
Sum driftsinntekter		**1 685 261**	**1 678 363**	**1 639 140**	**3 083 225**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	94 133	84 719	100 000	94 133
Konsulenttjenester	4	91 116	65 710	84 300	87 400
Kontingenter		2 200	2 130	2 499	3 000
Rep og vedlikehold	5	619 542	520 952	501 000	1 721 000
Forsikringer		137 782	119 852	140 000	160 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	281 823	328 503	465 000	460 000
Energi og fyring		7 231	8 569	17 000	22 000
Kabel-TV og telefoni		128 556	201 583	148 242	131 000
Driftskostnader	7	121 872	106 777	122 999	130 000
Andre driftskostnader		18 564	39 054	42 000	21 250
Sum driftskostnader		**1 502 818**	**1 477 849**	**1 623 040**	**2 829 783**
Driftsresultat før finansposter		**182 443**	**200 514**	**16 100**	**253 442**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 848	11 358	0	0
Finanskostnad		967	2 264	1 100	200
Sum finansposter		**3 882**	**9 094**	**-1 100**	**-200**
Årsresultat		**186 325**	**209 608**	**15 000**	**253 242**
Overført til annen egenkapital	8	186 325	209 608	0	0
Sum disponering		**186 325**	**209 608**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		88 024	128 464
Kundefordringer		12 544	18 949
Andre fordringer		21 390	5 367
Bankinnskudd, kasse o.l.		711 213	665 483
Sum omløpsmidler		**833 171**	**818 263**
SUM EIENDELER		**833 171**	**818 263**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	792 342	656 436
Sum egenkapital		**792 342**	**656 436**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 085	18 256
Sum langsiktig gjeld		6 085	18 256
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 173	127 814
Annen kortsiktig gjeld	10	33 570	15 756
Sum kortsiktig gjeld		34 744	143 571
Sum gjeld		**40 829**	**161 827**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**833 171**	**818 263**

Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer	Ragnar Graham Heksem	Egil Lundal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 28 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.211.199 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 416 418	1 200 192	1 380 000	1 455 825
Ekstraordinære felleskostnader	0	153 580	0	1 390 000
Stipulerte renter	0	19 362	13 299	0
Kabel TV/bredbånd	138 077	204 624	148 242	131 000
Parkeringsplasser	86 190	56 888	75 600	64 800
Andel renter særfordelt lån	640	104	0	200
Andel avdrag særfordelt lån	17 031	2 768	0	6 300
Sum felleskostnader	**1 658 356**	**1 637 517**	**1 617 141**	**3 048 125**

Etterfakturert manglende fakturering av p-plasser 2023, 2024 og 2025 er avsatt som inntekt pr 31/12-25 med kr. 21.390,-

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	40 846	0	0
Andre inntekter	5 000	0	0	0
Portåpner	21 905	0	21 999	23 100
El bil/ladeanlegg	0	0	0	12 000
Sum andre driftsinntekter	**26 905**	**40 846**	**21 999**	**35 100**

Andre inntekter kr. 5000,- gjelder innbetaling fra Observatorie terrasse 4 vedr. deling av kostnad for fjerning av kabler.
Kr. 21 905 gjelder skytjenester knyttet til porttelefonanlegget, betalt over felleskostnadene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	82 500	74 250	87 000	82 500
Arbeidsgiveravgift	11 633	10 469	13 000	11 633
Sum lønnskostnader	**94 133**	**84 719**	**100 000**	**94 133**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 125	4 963	5 300	5 400
Forretningsførerhonorar	58 999	56 297	59 000	62 000
Andre forvaltningstjenester	0	2 450	10 000	10 000
Juridisk bistand	24 992	0	10 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	2 000	2 000	0	0
Sum konsulenttjenester	**91 116**	**65 710**	**84 300**	**87 400**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	108 823	260 144	400 000	750 000
Vedlikehold VVS	384 732	28 802	0	640 000
Vedlikehold elektro	112 744	188 199	80 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	13 244	10 850	11 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	0	32 956	10 000	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	**619 542**	**520 952**	**501 000**	**1 721 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	255 730	302 411	405 000	426 000
Festeavgift	26 092	26 092	60 000	34 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**281 823**	**328 503**	**465 000**	**460 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	68 832	56 416	69 999	73 000
Renholdstjenester	53 040	50 361	53 000	57 000
Sum driftskostnader	**121 872**	**106 777**	**122 999**	**130 000**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	656 436	446 828
Tilført til/fra EK fra årets resultat	186 325	209 608
Sum opptjent egenkapital 31.12	842 761	656 436
Annen egenkapital 31.12	693 434	507 109
Annen egenkapital 31.12 Fyringskapital netto red 50 607,-	66 612	117 219
Annen egenkapital 31.12 Ladekapital netto øket 188,-	32 296	32 108
Sum egenkapital 31.12	**792 342**	**656 436**

Fyringskapital er øket med renteinntekt på bankkonto, og redusert med kostnader tilhørende fyringsanlegget totalt kr. 56 327,-. Netto endring (reduksjon) kr. 50.607,-

El-bil kapital er øket med renteinntekt på bankkonto, og redusert med differansen mellom innbetalt på kto 3659 (Laddel) og kostnadsført strøm på kto 6204. Netto endring (økning) kr. 188,-

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner (særfordelt lån)

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	6 085	18 256
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**6 085**	**18 256**

Beregnet innfridd	**01.06.2026**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	26	83
Andre påløpte kostnader	27 554	15 673
Forskuddsbetalt husleie	5 991	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**33 570**	**15 756**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**674 693**	**518 100**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	186 325	209 608
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-12 171	-12 170
B. Årets endring i arbeidskapital	174 154	197 438
C. Arbeidskapital 31.12	**848 846**	**715 539**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	833 171	818 263
- Kortsiktig gjeld	34 744	143 571
= Arbeidskapital 31.12	**798 428**	**674 693**

4281 Arsregsnkap 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Heksem, Ragnar Graham	**2026-02-23**	**Lundal, Egil**	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Heksem, Ragnar Graham

Identifikasjon

bankID Lundal, Egil

Navn	Dato
Bortzmeyer, Eric Michel	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Bortzmeyer, Eric Michel

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

Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Observatorie Terrasse 2 som viser et overskudd på NOK 186 325. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

05.03.2026 22:54:33

Signaturmetode

Buypass (NO)

Saksfremlegg for ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 2
Tirsdag 24. mars 2026 kl. 17:30 på Teams

2. INNKOMNE SAKER

NB: når det gjelder saker om endringer i vedtekter og husordensregler har styret tatt hensyn til innspill fra seksjon 24 sendt i forbindelse med årsmøtet i 2024.

2A) Orienteringssak: Vedlikeholdsplan

Bakgrunn
Styret har ansvar og plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer (eierseksjonsloven §33). Styret presenterer oppdatert vedlikeholdsplanen for å forklare sameiets budsjettbehov.

Sameiet har tatt de mest kritiske forhold, men vi står ikke uten vedlikeholdsoppgaver. Se vedlagt vedlikeholdsplan.

2B) Orienteringssak: sikkerhet og beredskap

Bakgrunn
Norge står i den mest alvorlige sikkerhetssituasjonen siden andre verdenskrig, med et komplekst trusselbilde preget av statlige aktører, cybertrusler, sabotasje mot kritisk infrastruktur, påvirkningsoperasjoner og teknologisk kappløp. Regjeringen.no

I følge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) er det 90% risiko for at en alvorlig hendelse treffer Norge i 2026. Det er ikke nødvendigvis knyttet til den geopolitiske situasjonen, men også potensielle naturkatastrofer. DSB har gitt anbefalinger for å sikre at befolkningen er forberedt til krisesituasjoner.

DSB anbefaler for eks. å lagre rundt 20 liter drikkevann per person som dekker minimumsbehovet for en uke. Les mer på deres hjemmesider Vann i beredskap. Du finner også gode tips på hvordan du kan lagre drikkevann (Slik lagrer du drikkevann).

Se vedlagt presentasjon i PDF.

2C) Valg

Valgkomiteen foreslår Ragnar som styremedlem.

Styrets innstilling

Flott at Ragnar kan fortsette som styremedlem.

Oslo 05.03.2026
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

***

Vedlikeholdsplan i Observatorie Terrasse 2ab

	Vurdert og status	Kommentarer
Fjernvarme	Gjennomført	
Branndør i kjelleren	Gjennomført	
Brannalarm	Gjennomført	
Sykkelparkering	Gjennomført	
Drenering resten av sameiet	Gjennomført 1/2 sameiet	
El-billadere	Gjennomført	
Takrenne	Gjennomført	
Gjerde	Gjennomført 1992	
Oppgradering av uteareal	ikke under vurdering	
Balkonger	Gjennomført 2008	**Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.**
Grunnmur	ikke under vurdering	
Skiffefliser mangler utenfor sykkelbod	Gjennomført 2025	
Videokamera for Politi	Vedtatt i årsmøte i 2020 men ikke gjennomført	
Fasade (fugg og Set)	ikke under vurdering	
Nedgravde søppelløsning	ikke under vurdering	
Fiber Internett og TV	Gjennomført 2025	
Porttelefon	Gjennomført 2025	
Hovedlås (nøkkel eller chip)	Gjennomført 2025	
Belysning i kjellerbod	Gjennomfør 2024	
HMS manual	Gjennomført	
Vedlikehold oppgangene	Planlegges nå	
Soilrør	Gjennomført februar 2026	
Vannmåler for sameiet	Rapportering til Oslo kommune	
	Inspeksjon pålagt av Oslo kommune	
Utvendig kloakledning	Fornying gjennomført 2025	
	Utvidde til interne avløprsør gjennnomført	
Tak	Gjennomført februar 2026	
Pipen/Skorstein - Rapport fremlagt	Godkjent tilsyn fra BRE	


Privat beredskap – har **du** det du trenger i en krisesituasjon?
FØRSTE HJELP SETT

Norge står i den mest alvorlige sikkerhetssituasjonen siden andre verdenskrig, med et komplekst trusselbilde preget av statlige aktører, cybertrusler, sabotasje mot kritisk infrastruktur, påvirkningsoperasjoner og teknologisk kappløp.

Regjeringen.no

I følge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) er det 90% risiko for at en alvorlig hendelse treffer Norge i 2026


FØRSTE HJELP SETT



Vann:

Det anbefales å ha 20 liter vann per person. Det er ikke bare drikkevann som er viktig, husk matlaging, vask og sanitær.

Varme:

Ved, gass, diesel eller parafin



Mat:

Mat uten varmebehandling

Knekkebrød: Kan spises som de er.

Pålegg: Hermetikk som makrell i tomat, leverpostei, eller andre hermetiske pålegg med lang holdbarhet.

Energibarer og sjokolade: Enkelt å spise og gir rask energi.

Nøtter og tørket frukt: Gir energi og næring, og har lang holdbarhet.

Kjeks og honning: Kan spises som de er.

Mat som krever varmebehandling

Tørrvarer: Havregryn, ris, pasta, potetmos og posesupper.

Hermetikk: Middagshermetikk som lapskaus, eller hermetiske bønner og linser.

Frysetørket mat: Har lang holdbarhet og er næringsrik.







Lyskilder:

- Stearinlys
- Lommelykt / Hodelykt
- Gasslykter
- Parafin / lampeolje lamper

Radio:

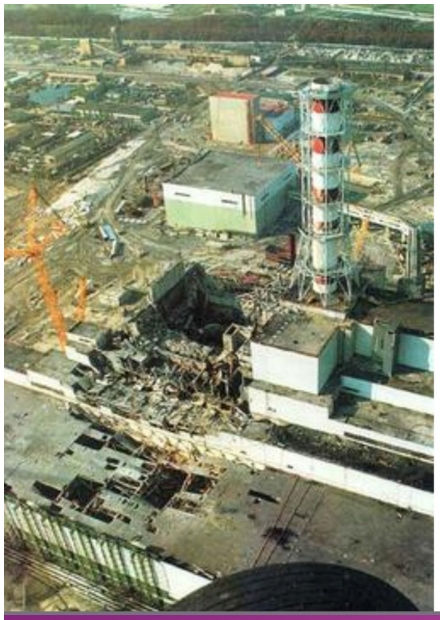


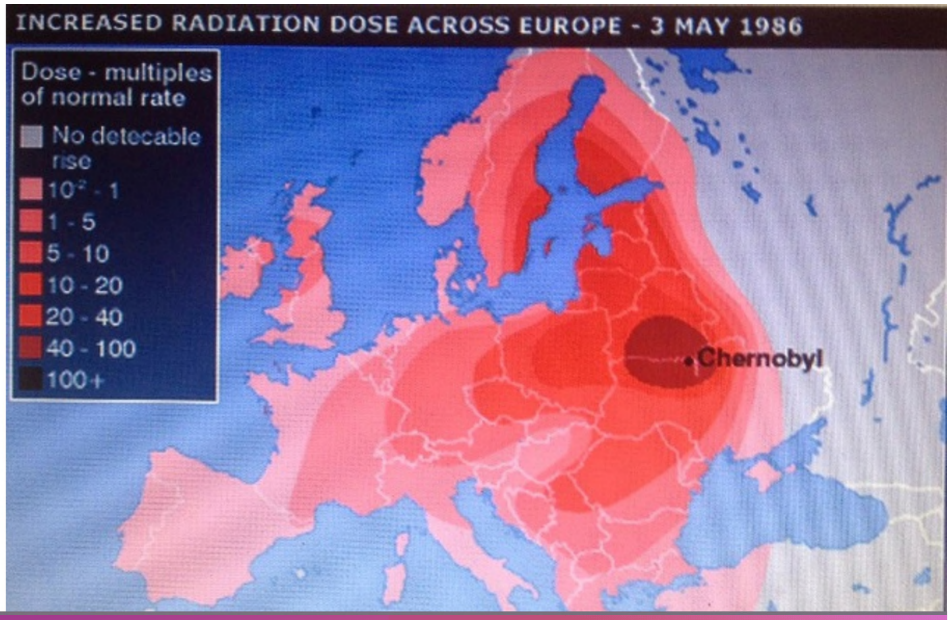


- Nødradio med solceller og sveiv (dynamo)
- Jaktradio til nødbruk om mobilnettet er nede.


Vnr 40 79 81
Sobril®
10 mg
Tabletter
oxazepam
Imovane® 7,5 mg
zopiclon.
10 tabl.
Vival
2 mg
20 tabl.
Valium®

Medisiner:





Jod tabletter – kun ved atomulykker, hjelper ikke mot direkte stråling





Kontanter:



Beredskapsvenn(er):





El- bil eller Diesel?



Aggregat / satelittelefon:

BP ER - nødproviant




trangia
COMPLETE COOKING SYSTEM
25-1 UL
Weight 845 g
Pasta Bolognese
Pasta Bolognese
JODIX 130 mg
BP-ER
EMERGENCY FOOD RATION
COMPACT
BILTEMA
Rödsprit
Rødsprit
Sprit
Denaturert sprit
Hjelpestikker
Hjelpestikker
Hjelpestikker
Hjelpestikker

Gavetips

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Tirsdag 24. mars 2026 kl. 17.30 ble det avholdt ordinært årsmøte på Teams.

Til stede var 13 seksjonseiere i henhold til deltakerliste. Ingen fullmakt.

Til sammen 13 stemmeberettigede. Ingen fra forretningsfører Bori BBL møtte.

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Eric Bortzmeyer

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent
Som referent ble foreslått: Eric Bortzmeyer

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne
Som protokollvitne ble foreslått John Magne Melby

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse skjermbildet av deltakerliste på Teams som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2025

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. BUDSJETT 2026

Budsjettet ble orientert om og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

5. GODTGJØRELSER

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 ble foreslått satt til kr. 82 500 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til revisor for perioden 2025/2026 ble foreslått godkjent etter regning.

Vedtak: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

A) Orienteringssak – Vedlikeholdsplan

Tatt til etterretning

B) Orienteringssak: Sikkerhet og beredskap

Tatt til etterretning

7. VALG

A) Valg av et styremedlem for to år og 2 varamedlemmer
Som styremedlem for to år ble foreslått Ragnar Heksem

Vedtak: Ragnar Heksem valgt ved akklamasjon

B) Valg av valgkomite
Som medlemmer til valgkomité til årsmøtet 2026 foreslås Atle Dingsør og Gunilla Kruithof

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 18.15

Oslo, 24. mars 2026

Signatur av møteleder
Signatur av referent
Signatur av protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 24.03.2026 har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Eric Bortzmeyer 2025-2027
Styremedlem: Egil Lundal 2025-2027
Styremedlem: Ragnar Heksem 2026-2028
Varamedlem: Hanne Eikå 2026-2027
Varamedlem: Justin Brackmann 2026-2027

Protokoll for ekstraordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 2

Tirsdag 09. desember 2025 kl. 17.30 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte på Teams.

Til stede var
- Egil Lundal seksjon 27
- Kristin Strindberg seksjon 19
- Roman Dudnyk seksjon 4
- Gunilla Kruithof seksjon 30
- Christopher Stalsberg seksjon 20
- Sven Otto Rømcke seksjon 14
- August Klemp seksjon 22
- John Magne Melby seksjon 15
- Justin Brackmann seksjon 29
- Atle Dingsør seksjon 21
- Tor Arvid Andersen seksjon 23
- Ragnar Heksem seksjon 7
- Lene Diesen seksjon 16
- Espen Nyborg seksjon 17
- Eric Bortzmeyer seksjon 12
- Hanne Eikå seksjon 3

Dvs. 15 seksjonseiere
Styret har fått 2 fullmakter fra eiere til seksjon 18 og seksjon 9.

Til sammen 17 stemmeberettigede. Ingen fra forretningsfører Bori BBL var representert.

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Eric Bortzmeyer

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent
Som referent ble foreslått: Eric Bortzmeyer

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne
Som protokollvitne ble foreslått John Magne Melby

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å telling antall deltaker på teams samt fullmaktene sendt per epost av møtet.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten ekstraordinært årsmøtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. INNKOMNE SAKER

A) Beslutningssak: Finansiering av rørfornying

Bakgrunn
Sameiet fikk i fjor fornyet rørgren i kjelleren mellom soilrørene og kommunens avløpssystem. Arbeidet avdekket at rørsystemet i bygget er betydelig forringet og er på overtid. Soilrørene er nå 90 år gamle, og det vurderes som et tidsspørsmål før en større skade kan oppstå. Styret ønsker å unngå risikoen for omfattende vann- og avløpsskader.

Styret har mottatt et konkret tilbud fra Olimb, som også fornyet deler av avløpssystemet i 2024. Totalkostnaden for prosjektet er **NOK 1.600.000 inkl. mva**, et beløp som overstiger sameiets disponible likviditet.

Denne saken ble orientert om på sameiermøtet 2. desember 2025. Sameierne uttrykte en klar forventning om at styret går videre med saken, og fremmer nødvendig vedtak på vegne av sameiet.

For å kunne gjennomføre rørfornyingen må kostnaden derfor finansieres gjennom ekstra innbetaling (kapitalinnkalling) eller lån.

Styrets innstilling:
Styret har forståelse for at dette innebærer en stor kostnad på relativt kort varsel. Samtidig har styret over lengre tid varslet at rørfornying var et kommende behov, men har håpet å kunne spre kostnadene over et lengre tidsrom.

Sameiet har imidlertid oppnådd en gunstig betalingsavtale med Olimb:
4 delbetalinger fordelt over 2 år (11.juni 2026, 11.desember 2026, 11.juni 2027 og 11.desember 2027).

Fordelingen følger sameiebrøken i tråd med Eierseksjonsloven §29. Tabellen under viser beløp per seksjon og betalingstidspunkt.

Seksjonsnr.	Brøk	Totalt beløp Pr SEKSJON	Første innbetaling 11.06.2026	Andre innbetaling 11.12.2026	Tredje innbetaling 11.06.2027	Fjerde innbetaling 11.12.2027
3	80	51 200	10 240	10 240	15 360	15 360
4	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
5	102	65 280	13 056	13 056	19 584	19 584
6	102	65 280	13 056	13 056	19 584	19 584
7	72	46 080	9 216	9 216	13 824	13 824
8	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
9	80	51 200	10 240	10 240	15 360	15 360
10	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
11	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
12	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
13	72	46 080	9 216	9 216	13 824	13 824

14	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
15	80	51 200	10 240	10 240	15 360	15 360
16	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
17	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
18	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
19	72	46 080	9 216	9 216	13 824	13 824
20	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
21	80	51 200	10 240	10 240	15 360	15 360
22	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
23	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
24	114	72 960	14 592	14 592	21 888	21 888
25	72	46 080	9 216	9 216	13 824	13 824
26	67	42 880	8 576	8 576	12 864	12 864
27	130	83 200	16 640	16 640	24 960	24 960
28	101	64 640	12 928	12 928	19 392	19 392
29	101	64 640	12 928	12 928	19 392	19 392
30	136	87 040	17 408	17 408	26 112	26 112

Hvorfor styret fraråder felleslån:
Styret anbefaler *ikke* at sameiet tar opp felleslån. Begrunnelsen er som følger:

1. **Vesentlig høyere rente for sameier enn for privatpersoner**
   Lånekostnaden vil bli betydelig høyere enn om hver enkelt finansierer sin egen andel.

2. **Risiko ved mislighold**
   Ved salg kan sameiet kun få dekket inntil 2G fra seksjonen. Dersom en eier ikke betaler, vil resten av beløpet måtte fordeles på øvrige seksjonseiere.

3. **Betydelige administrasjonskostnader**
   Forretningsfører må administrere lånet og oppfølging av betalinger, noe som gir økte felleskostnader.

Med andre ord: **felleslån vil gjøre prosjektet unødvendig dyrt for alle som bor i sameiet over tid.**

Styrets klare standpunkt er derfor at:
- Det er best at **hver enkelt seksjonseier** evt. tar lån for egen andel.
- Dersom seksjonen selges før desember 2027, skal resterende kapitalinnkalling følge seksjonen (dvs. beløpet skal fordeles mellom selger og kjøper i kjøptsavtale).

Juridisk vurdering
Tiltaket faller inn under *vanlig forvaltning* etter Eierseksjonsloven §33.

Dette innebærer:
- **§50 om standardheving gjelder ikke.**
- **Beslutningen tas med vanlig flertall** etter §49 første ledd.

Styrets innstilling
Rørfornying finansieres gjennom kapitalinnkalling fordelt etter sameiebrøk i tråd med betalingsplan avtalt med Olimb.

Alternativt
Eieren i seksjon 15 har undersøkt og sendt lånetilbud som alternativ finansieringsmåte.
Stemmer for:

- Justin
- Hanne
- John Magne
- Espen

4 stemmer for.

Beslutning
Rørfornying finansieres etter brøk med kapitalinnkalling i samsvar med avtalt betalingsplan.
Stemmer for:

- Atle
- August
- Egil
- Christopher
- Lene
- Roman
- Tor Arvid
- Ragnar
- Eric + 2 fullmakter
- Gunilla
- Sven Otto

13 stemmer for.

Vedtak (til avstemning)
Sameiet vedtar å finansiere rørfornyingen ved kapitalinnkalling fordelt etter sameiebrøk, med fire betalinger i perioden juni 2026 – desember 2027.

Oslo 09.12.2025
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

***

2025-12-09_Protokoll_ekstraordinaert_a__rsmote.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bortzmeyer, Eric Michel	**2025-12-11**	**Melby, John Magne Hilmen**	**2025-12-11**

Identifikasjon

bankID Bortzmeyer, Eric Michel

Identifikasjon

bankID Melby, John Magne Hilmen

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

4 SEPT. 1973

Stempelpapir kr. 3.000.- Nærværende stempelpapir nr. 90 for kr. 3000,- benyttes til beriktigelse av stempelavgiften for vedhefte festebrev, datert 13 august 1935, fra det akademiske Kollegi til A/S Observatoriehavens Bygge selskap Kr. Linnerud, og vedrøre de en tomt av Universitetets eiendom Observatorie gaten 1 i Oslo. Oslo den 21 august 1935. A. E. Ottesen. advokat,

Festetrev.

Det akademiske kollegium bortfester herved under forbehold av Statsmyndighetenes godkjennelse en tomt av Universitetets eiendom Observatoriegaten 1, Oslo, til A/S Observatoriehavens byggeselskap paa følgende vilkaar:

1. Tomten er ikke offisielt opmaalt. Dens areal er imidlertid ifølge beregning fra arkitekt Chr. Astrup 4,7 maal, inkl. det til forhave utlagte areal mot Observatoriegaten, mot den nye Solligate og Universitetets gjenværende eiendom ved det gamle observatorium. Universitetet garanterer ikke arealets størrelse.
2. Festetiden er 90 aar regnet fra 15. august 1935. Festet ansees fornyet for 30 aar medmindre Universitetet innen 1 aar før utløpet av de 90 aar gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. Isaafall er festeren forpliktet til ved festetidens utløp aa ryddiggjøre den festede grunn og fjerne de paa denne grunn opførte bygninger med mindre annen overenskomst treffes mellem festeren og bortfesteren. Paa samme maate som ovenfor bestemt blir aa forholde ved utløpet av den følgende eller senere feste perioder.
3. Festeavgiften blir kr. 12.000.- og er saaledes fastsatt til 5% av tomtens verdi, hvilken for de første 30 aar av festeperioden settes til kr. 240.000.-, tilsvarende kr. 51.06 pr. m2. Ved den saaledes beregnede festeavgift har man gaat ut fra at bygningsmyndighetene godkjenner det saakalte midlere alternativ, hvilket ifølge meddelelse fra arkitekt Chr. Astrup gir en samlet bebyggelse av 6884 m^2. Skulde som følge av bygningsmyndighetenes holdning det bebyggede areal tillates forhøiet utover 6884 m^2, 6773 forbeholder Universitetet sig forholdsmessig aa forhøie festeavgiften. Skulde paa den annen side som følge av bygningsmyndighetenes holdning det tillatte bebyggede areal bli mindre, vil festeavgiften paa samme maate bli tilsvarende aa reducere. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvaarlig første gang ved kontraktens underskrift. Ellers ansees kontrakten bortfalt. Universitetet har hvert 30 aar rett til aa kreve festeavgiften regulert i forhold til tomtens daværende verdi, saaledes som denne blir fastsatt ved skjønn efter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den oprinnelig fastsatte og maa ved hver enkelt ny regulering ikke forhøies med mere enn 10 %.
4. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger første prioritets pant i festeretten og i de paa arealet opførte bygninger og deres assuransesum. Universitetet viker dog prioritet for pantelaan i offentlig eller halvoffentlig innretning som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 80 % av eiendommens verdi, bestemt ved offentlig

skattetakst. Finner Universitetet at denne takst er for høi, har det efter eget valg adgang til enten å begjære overtakst eller å la eiendommens verdi bestemme ved skjønn efter reglene i post 9 nedenfor.
Universitetet forbeholder sig rett til å godkjenne den forenstående obligasjons-tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir saadan klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iøvrig verdiforringes.
Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå opførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet samtykker i naar tomten er ferdig bebygget å fordele festeavgiften kr. 12.000.- på de opførte bygninger, alt overenstemmende med de respektive bygningers skattetakst. Universitetet er også villig til å samtykke i at den festede tomt opdeles i 4 parceller, forutsatt at Reguleringsraadet på forhånd har samtykket i en saadan opdeling. Utgifter i anledning av oparbeidelse av gater eller senere utvidelse av disse, saavel som utgifter til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Festeren maa saaledes avstaa gratis grunn og oparbeide adkomstvei fra den forlengede Solligate og frem til den innerste blokk, og som på den av arkitekt Chr. Astrup utarbeidede situasjonsplan, og med hvilken festeren er gjort bekjent, er betegnet som blokk nr. 4. Av Universitetet er herom avgitt særskilt og senere tinglest erklæring, hvorav bekreftet kopi er levert festeren. Derimot utlegger Universitetet uten utgift for festeren den til Solligatens oparbeidelse nødvendige grunn, alt efter Reguleringsraadets nærmere bestemmelse.
Eventuelle vann- og kloakkledninger til det gamle Observatorium eller bygninger som i tilfelle bygges her skal uten godtgjørelse kunne få tilslutning til lignende ledninger som anlegges på det bortfestede areal.
Den første blokk på tomten maa være påbegynt innen 6 maaneder efter denne kontrakts underskrift. Den annen blokk 8 maaneder fra samme tidsrum, den tredje 12 maaneder og den fjerde blokk 15 maaneder fra kontraktens underskrift.
Bebyggelsen maa skje efter tegninger og beskrivelse utarbeidet av og under tilsyn av en fullt utdannet arkitekt, som har de fornødne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening.
Situasjonsplan, saavelsom bygge- og fasadetegninger er forelagt for og godkjent av Det akademiske kollegium.
Forsåvidt festeren ikke har påbegynt bebyggelsen til de foranførte tider for de respektive blokker er Universitetet efter forutgående 14 dagers varsel berettiget til å anse dette som en vesentlig misligholdelse av festekontrakten og i den anledning berettiget til å anse festet forbrutt eller å ta rettslige skritt overenstemmende med de nedenfor under post 7 inntatte bestemmelser.
Festeren plikter å holde bebyggelsen forsikret efter den fulle verdi i Norges Brandkasse eller i annet av Universitetet godkjent brannforsikringsselskap, samt gjenopføre eller istandsette de brannlidte bygninger

medmindre Universitetet innrømmer fritagelse herfor.
Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygningene og aa holde ubygget grunn i ordentlig stand.
De til forhave utlagte arealer maa senest innen 6-maaneder fra bygningens opførelse være satt i ordenlig oparbeidet og av Universitetet godkjent stand.
Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedbøl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.
Tomten bortheftes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregistret eller ellers utviser og som kjøperen selv har aa undersøke.
Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis han i lengere tid enn 3 maaneder fra forfall undlater aa betale skatter eller andre prioriterte utredelser eller renter av bedre prioriterte pantefordringer, hvis han undlater aa holde bygningen ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret- er Universitetet berettiget til straks aa tiltre den bortfestede grunn med paastaaende bygninger og gjennem fremleie eller salg av grunn og bygninger aa søke dekning. Likeledes kan Universitetet i disse tilfeller uten lovmaal og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av paakrav efter tvangsfullbyrdelseslovens pgrf. I09 saavel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs pgrf. 111 frafalles. Festeren utreder alle ved saadan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likesaa alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner ved pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.
8. Festeren bærer alle med nærværende festebrev følgende utgifter saasom maalebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved festefornyelse. Til Universitetets salgskommisjonær erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomtevurdi som Universitetet legger til grunn ved festebrevets utfordigelse.
9. De i dette festebrevs poster 2,3og 4 omhandlede skjønn saavel som enhver tvist som maatte opstaa mellom partene i anledning av dette festebrev, skal gjøres ved voldgift efter de i kap. 32 i loven om rettergangsmaaten i tvistemaal gjeldende regler.

I Det akademiske kollegium, Oslo, 13. august I935.

Som fester av tomten
A/S Observatoriebygningens Eiendomsselskap
Kr. Linnerud (sign.)

Som Skolen(sign.)
rektor

H. C. Holmer(sign.)

In Fidem

Bilag 2

F E S T E B R E V :

A/S Observatoriehavens Byggeselskap har ved festebrev av 13/3-
[illegible] erhvervet festerætten til en tomt av Universitetets eiendom
Observatoriegt.3 Tomten er ved kart - og oppmålingsforretning av
5/10-1935, og opdelt i 4 byggetomter, som er gitt følgende Ktr.-
Observatoriegt.3
Observatorie Terrasse 3,
Observatorie Terrasse 4,
Observatorei Terrasse 4 b.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap bortfester herved den to-
ten ovenfor er kalt Observatorie Terrasse 4, på følgende vilkår:

1. Festetiden er 50 år, regnet fra 15.august 1935, med rett til
forny[illegible]e i nye 50 år, såfremt A/S Observatoriehavens Bygge-
selskaps festekontrakt med Universitetet står ved makt.

2. Festeavgift n skal være lik byggeselskapets festeavgift til
Universitetet til enhver tid. Delegatar for tiden fastsatt
til kr.3.600.- pr.år. Avgiften betales til samme terminer som
A/S Observatoriehavens Byggeselskap betaler sine terminer.
Forøvrig gjelder samme bestem elser som for festebrev av 15/
10 35.

3. Festeren må ikke alle byrder på grunnen som A/S Observatorie-
havens Byggeselskap må ville i henhold til sin kontrakt med
Universitetet. Forøvrig har festerer alle de for likstelser og
rettigheter vis byggeselskapet, som dette har ovenfor Univer-
sitetet.

Oslo, 16.mai 1936.

A/S Observatoriehavens
Byggeselskap.
Sverre Wiesler (sign)

A/S Observatorie Terrasse 4,
Sverre Wiesler(sign)

Undertegnede eier av grunnen samtykker herved i oppretta[illegible] av
ovennevnte kontrakt, under henvisning til vedlagte tillegg av
d.d. hvorefter festetiden er 50 år.

I D[illegible]t rhadenlske kollegium,
Sem Sil[illegible]nd(sign)
rektor.

[illegible](sign) [illegible]nar.

FESTEBREV:

A/S Observatoriehavens Byggeselskap har ved festebrev av 13/8-35 erververt festeretten til en tomt av Universitetets eiendom Observatoriegt. 3. Tomten er ved kart- og oppmålingsforretning av 25/10-1935, og opdelt i 4 byggetomter, som er gitt følgende Mtr.

Observatorie gt. 3
Observatorie Terrasse 2,
Observatorie Terrasse 4,
Observatorie Terrasse 4 b.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap bortfester herved den tomt som ovenfor er kalt Observatorie Terrasse 2 på følgende vilkår:

1. Festetiden er 50 år, regnet fra 15. august 1935, med rett til fornyelse i nye 50 år sålenge A/S Observatoriehavens Byggeselskaps festekontrakt med Universitetet står ved makt.

2. Festeavgift skal være lik byggeselskapets festeavgift til Universitetet til enhver tid. Beløpet er for tiden satt til kr. 3.600,- pr. år. Avgiften betales til samme terminer som A/S Observatoriehavens Byggeselskap betaler sine terminer. Forøvrig gjelder samme bestemmelser som for festebrev av 13/8-1935.

3. Festeren må tåle alle byrder på tomten som A/S Observatoriehavens Byggeselskap må tåle i henhold til sin kontrakt med Universitetet. Forøvrig har festeren alle forpliktelser og rettigheter via byggeselskapet, som dette har overfor Universitetet.

Oslo, den 16. mai 1936.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap
Sverre Vedeler (sign)

A/S Observatorie Terrasse 2
Sverre Vedeler (sign)

Undertegnede eier av grunnen samtykker herved i opprettelsen av ovenstående kontrakt, under henvisning til vedlagte tillegg av d.d. hvorefter festetiden er 90 år.

I Det akademiske kollegium, 12. juni 1936
Sem Sæland (sign)
rektor.

H. C. Wølner.

Undertegnede eier av grunner samtykker herved i opprettelsen av ovennevnte kontrakt. Universitetet gjør også oppmerksom på at inntil det til A/S Observatoriehavens Byggeselskap på en del av eiendommen Observatorie gnr.1 utstedte festebrev er forutiden 90 år regnet fra 1. august 1935, og ansees festets forfor 30 år med mindre Universitetet innen ett år før utløpet av de 90 år gir underretning om at festets ikke vil bli forlenget, hvorom nærmere henvises til det nevnte festebrevs § 2.

Denne bestemmelse gjøres gjeldende for festeren av tomt Observatorie Terrasse 2 A/ S Observatorie Terrasse 2 og blir så vedtatt foruten av dette selskap tillike av den opprinnelige festeA/S Observatoriehavens Byggeselskap.

Oslo, den 12. juni 1936.

I Det akademiske Kollegium,
Ser Halvorsen(sign)
rektor.

H. C. Nelmer(sign)

Tiltredes:
A/S Observatoriehavens
Byggeselskap
Sverre Vedeler(sign)

A/S Observatorie Terrasse 2,
Sverre Vedeler(sign)

Undertegnede eier av grunnen samtykker herved i opprettelsen av ovenstående kontrakt. Universitetet gjør dog oppmerksom på at ifølge det til A/S Observatoriehavens Byggeselskap på den del av eiendommen Observatoriegt. 1 utstedte festebrev er festetiden 90 år regnet fra 15. august 1935, og ansees festetet fornyet for 30 år med mindre Universitetet innen ett år før utløpet av de 90 år gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet, og herom nærmere henvise til det nevnte festebrevs § 2.

Denne bestemmelse gjøres gjeldende for festeren av Observatorie Terrasse 2, A/S Observatorie Terrasse 2, og blir foruten å vedta av dette selskap tillike av den opprinnelige fester A/S Observatoriehavens Byggeselskap.

Oslo den 12. juni 1936.

I Det akademiske kollegium,
Sem Sæland (sign)
rektor.

H. C. Wølner (sign)

Tiltredes:
A/S Observatoriehavens
Byggeselskap.
Sverre Vedeler (sign)

A/S Observatorie Terrasse 2,
Sverre Vedeler (sign)

Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533626
Deres ref: 2164

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 199.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 199.

GNR. 211 BNR. 199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1935.

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

1248 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

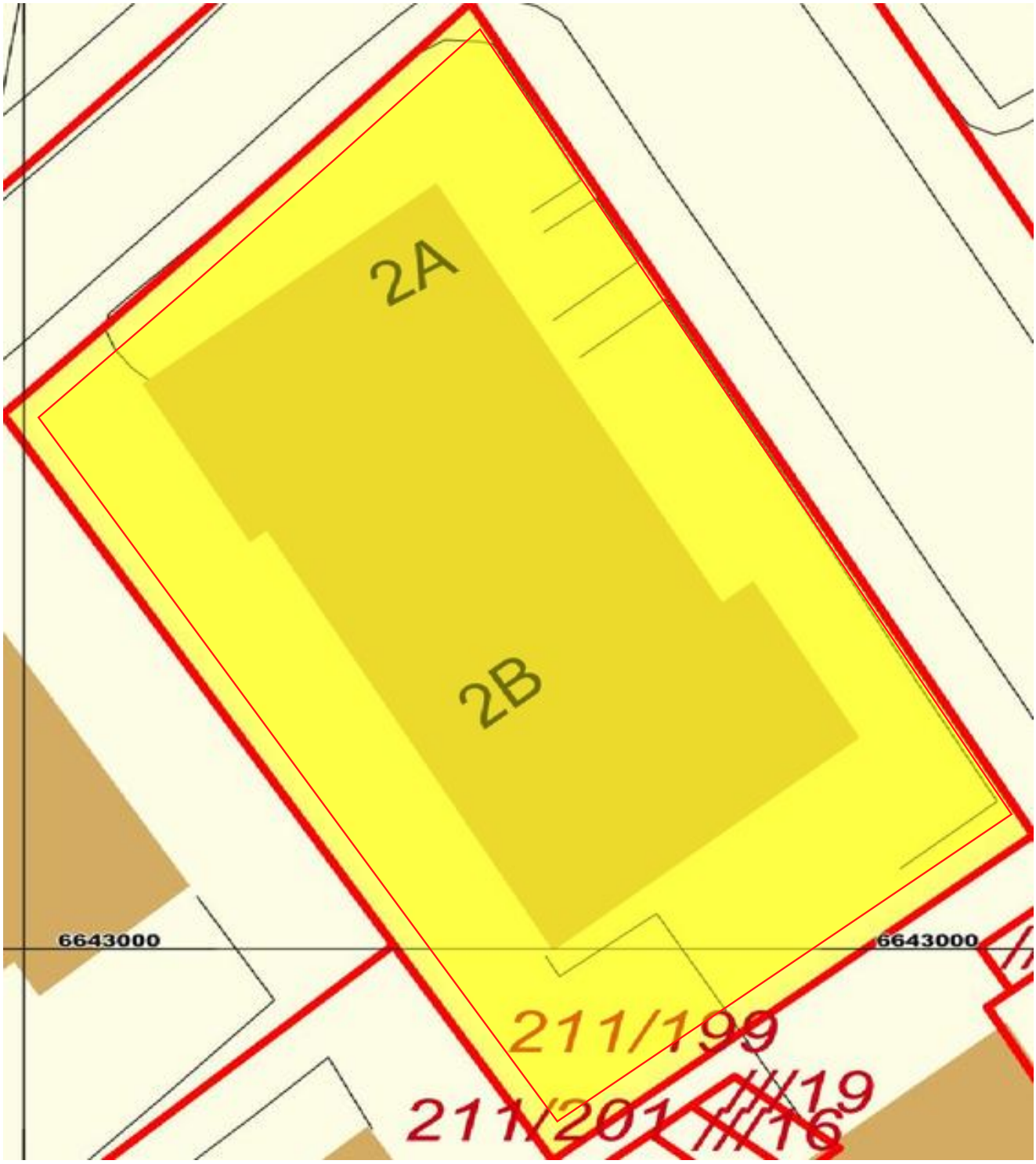
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Observatorie terrasse 2A

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	6 min 0.5 km

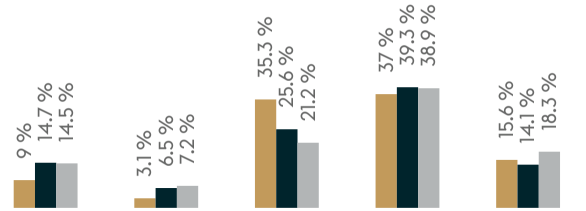
Offentlig transport

Observatoriegata	Linje 21	2 min 0.1 km
Solli	Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

Barnehager

Studentenes Småbarnstue SiO (0...	21 barn	2 min 0.2 km
Ankerhagen barnehage (0-5 år)	38 barn	3 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
Reichweins plass balløkke	2 min
SATS Solli plass	3 min
Studio Jobbsprek	8 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



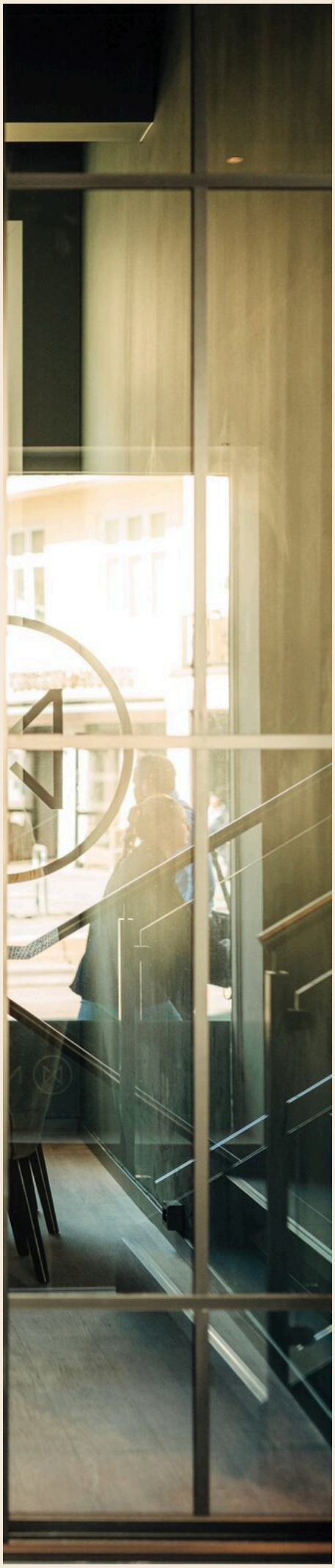
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0247/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Observatorie terrasse 2A 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 199, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Irina Therese Bjørnhaug

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.bjornhaug@nordvikbolig.no
976 94 938