Observatorie terrasse 2A



Velkommen til

Observatorie terrasse 2A



Salgsoppgaven produsert 16. mars 2026

SOLLI PLASS

Lekker, tilbaketrukket 2(3)- roms hjørneleil - Solrik balkong - Attraktiv og sentral beliggenhet - Parkering*

Prisantydning	6 690 000,-
Omkostninger	168 630,-
Totalpris	6 858 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 953,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Observatorie Terrasse 2A - En lys, tilbaketrukket og attraktiv 2-roms leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten har en god planløsning og består av innbydende entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, tidløst bad og et delikat soverom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold. Leiligheten disponerer i tillegg to boder med et samlet areal på ca. 8 kvm. Boligen har en svært attraktiv og etterspurt beliggenhet ved Solli plass, med kort vei til byens rike utvalg av servicetilbud, restauranter, butikker og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- 2 boder
- Nærhet til alt
- Solrik balkong 3m²
- Mulighet for parkering*
- Alle overflater malt 2023
- Leiligheten kan enkelt bygges om til en 3-roms leilighet

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og gang
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

ESTATE KONSULT AS

Alternativ plantegning



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.


FLOWE
STOCKHOLM












SATS


















FLOWER MARKET











Informasjon

Observatorie terrasse 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0105/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO
Gnr 211, bnr 199, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Brit Schei

Kjøpesum og omkostninger
6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 858 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 871 630,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, soverom og gang
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 5 m^2 og 3 m^2.

Solforhold

Selger opplyser om solforhold fra formiddag til ca 19.30 på sommerstid.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets i 4. etasje og inneholder: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

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

Standard

Entré: Innbydende entré med naturlig plass til sko og yttertøy. Det er montert porttelefon.

Stue: Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Innvendige gulv er belagt med parkett, og himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,57 m. Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til en herlig balkong. Rommet har god plass til å innrede flere ulike soner.

Kjøkken: Tidløst kjøkken fra Norema (2018) med glatte fronter. Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator over platetopp. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys er integrert i kjøkkeninnredningen. Automatisk vannstopper er montert. Praktisk bar løsning.

Soverom: Delikat og romslig soverom med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Soverommet har god størrelse og plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og øvrig ønsket møblement. Rommet er malt i tidsriktige og behagelige farger.

Bad: Flislagt bad med baderomsinnredning bestående av innfliset speil over servant, dusj med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvvarme.

Balkong: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, på ca. 3 m^2. Her er det plass til å innrede med en hyggelig sittegruppe, planter og annet ønsket møblement. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Balkongen har gode solforhold.

Tekniske installasjoner:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Manuell åpning/lukking av vinduer for øvrig. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

- Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

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 13.02.2026 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 leiligheten:
2023: Malt overflater i alle rom utenom bad.

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:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb. Pågående arbeider i februer/mars 2026. Arbeidet er fornying av avløpsrør i bygget.

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

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

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør i tre med doble glass i koblet utførelse.
Glatte innvendige dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje). Oppsummering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen,
dette medfører risiko for vannansamling. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for
lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Ytterdører. Oppsummering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører. Oppsummering: Enkelte dørhåndtak er noe løse og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller. Oppsummering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser ol. Oppsummering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til
underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2.

Varme generelt. Oppsummering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon. Oppsummering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Elektrisk oppvarming. Oppsummering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje) – utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,- Oppsummering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdene medfører økt risiko for
lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er registrert synlig felt med konstruksjon på vegg i bad. Dette indikerer manglende overflate/tettesjikt og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning
og skader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere kontroll av veggkonstruksjonen og etablering av godkjent tettesjikt og overflate for våtrom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eieren opplyser at dette vil være ferdigstilt før salg.

Vinduer – utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,- Oppsummering: Det er observert noe råte nederst på karm, samt avflassing av maling. Vinduer er av eldre dato og har nådd eller passert forventet levetid. Det
registreres slitasje og redusert tilstand, og utskifting må påregnes. Dette medfører økt risiko for fukt- og luftinntrengning. Vinduer av denne alderen vil også på generelt grunnlag ha høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG 3 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av vinduene. Estimatet kan øke dersom det blir behov for
montering av stillas eller andre tilretteleggingstiltak. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Ytterdører – utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,- Oppsummering: Balkongdør er av eldre dato og har nådd eller passert forventet levetid. Det registreres slitasje og redusert tilstand, og utskifting må påregnes. Dette medfører økt risiko for fukt- og luftinntrengning. Balkongdør av denne alderen vil også på generelt grunnlag ha høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet omfatter utskifting av balkongdør. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,- Oppsummering: Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Det er registrert lekkasje fra vannlås under kum i kjøkkeninnredning. Dette kan medføre vannskade i skap og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. TG 3 er gitt på grunn av registrert lekkasje. Estimatet omfatter utbedring av forholdet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 4. etasje. Oppsummering: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. 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

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning. 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. kr 12 000,- i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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. Se vedlagt informasjon i salgsoppgaven "Informasjon vedr. fjernvarme i Sameiet Observatorie Terrasse 2".

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 953,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikringer, rep og vedlikehold, driftskostander m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader bolig: kr 3 494,-
Skytjenester: kr 69,-
Telenor: kr 390,-

Sameiet kan innhente kapitalinnkalling for større prosjekter og vedlikehold. Det er vedtatt kapitalinnkalling for 2026 og 2027.

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 1 810 553,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 242 212,- 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.

Styret opplyser følgende den 12.03.2026- 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 46 080, 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
Termin 1: kr 9 216,-
Termin 2: kr 9 216,-
Termin 3: kr 13 824,-
Termin 4: 13 824,-
Kostanden er knyttet til rørfornying. Gjelden/restgjeld følger seksjonen.

Det ble på ekstraordinært årsmøte datert 02. desember 2025 vedtatt avtale med Komplett-tak for takets vedlikehold. Kostanden ble fordelt på seksjonene. For denne seksjonen utgjorde beløpet kr 21 480,-(Beløpet er allerede betalt av selger)

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

Det er ikke lån knyttet til seksjonen.

Sameiet har følgende lån:
Bank: BOLIGBANKEN ASA
Rente: 7,05%
Type lån: Serielån
Restgjeld: 3 043,-
Info pr 31.03.26

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 15 037,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 209 608,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 15 000,-.

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

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 60 000,- 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 nye 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.

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

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere 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

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærområdet:
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere.
Saksnummer: 202313406.

Sakstype: Detaljregulering.
Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Saken gjelder: Observatorie terrasse 4 C-D - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202514067.
Siste dok. 24.10.2025.

Saken gjelder: Henrik Ibsens gate 110 - ombygging og endring av arealer i 1. etasje til publikumsområder med servering - Nasjonalbiblioteket
Saksnummer: 202510664.
Siste dok. 09.10.2025.

Saken gjelder: Observatoriegata 1 - tilbygg - Studentenes Småbarnstue barnehage.
Saksnummer: 202512847.
Siste dok. 09.12.2025

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:

301/211/199/25:
17.06.1935 - Dokumentnr: 900552 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 90 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
MED FLERE BESTEMMELSER

14.12.1935 - Dokumentnr: 901454 - 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: 900552 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,600
MED FLERE BESTEMMELSER

14.12.1935 - Dokumentnr: 901454 - 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: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2244

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: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2244
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

29.09.1986 - Dokumentnr: 60385 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2712

12.02.2021 - Dokumentnr: 182841 - Reseksjonering
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2500
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 leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 3 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 375,- 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 16. mars 2026

Ansvarlig 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.

Vedlegg

Observatorie terrasse 2A

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

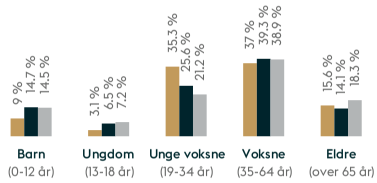
Offentlig transport

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OBSERVATORIE TERRASSE 2 A, 0254 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 199 Seksjon: 25

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 06/03/2026
Utskriftsdato: 15/03/2026
Oppdragsnummer: 98138
Referansenr:

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Malt overflater i alle rom utenom bad.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 121 000 – 405 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Brit Schei
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Brit Schei, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 199 Seksjon: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1247.9 m²
Eierbrøk seksjon:	72 / 2500
Hjemmelshaver:	Universitetet i Oslo eier grunnen. Observatorieh Bygges AS har tomtefeste, og Brit Schei har framfeste.
Adresse:	Observatorie terrasse 2 A, 0254 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	06/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1937

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
4. etasje	58	0	0	3
Sum bolig:	58	8	0	3
Sum BRA:	66			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 5 m² og 3 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe råte nederst på karm, samt avflassing av maling.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller passert forventet levetid. Det registreres slitasje og redusert tilstand, og utskifting må påregnes. Dette medfører økt risiko for fukt- og luftinntrengning. Vinduer av denne alderen vil også på generelt grunnlag ha høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG 3 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun utskifting av vinduene. Estimatet kan øke dersom det blir behov for montering av stillas eller andre tilretteleggingstiltak. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Balkongdør er av eldre dato og har nådd eller passert forventet levetid. Det registreres slitasje og redusert tilstand, og utskifting må påregnes. Dette medfører økt risiko for fukt- og luftinntrengning. Balkongdør av denne alderen vil også på generelt grunnlag ha høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet omfatter utskifting av balkongdør. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Enkelte dørhåndtak er noe løse og har behov for justering.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 10 m, skal rekkverk være 1,2 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade, og det er av den grunn vurdert gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern. Det ble utført rørfornyelse av byggets avløpsrør i 2026.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
I tidligere takstrapport er det nevnt at hovedstoppekranen er plassert i kjeller.
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Det er registrert lekkasje fra vannlås under kum i kjøkkeninnredning. Dette kan medføre vannskade i skap og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. TG 3 er gitt på grunn av registrert lekkasje. Estimatet omfatter utbedring av forholdet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 1 000-5 000,-

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Manuell åpning/lukking av vinduer for øvrig. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Elektriske anlegget har sannsynligvis overgått forventet levetid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. 2018 kjøkkeninnredning fra Norema.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Lite felt av glassbyggestein. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.57 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Hjelpesluk i plast i dusjsonen. Hovedsluk i plast ved servant. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er registrert synlig felt med konstruksjon på vegg i bad. Dette indikerer manglende overflate/tettesjikt og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere kontroll av veggkonstruksjonen og etablering av godkjent tettesjikt og overflate for våtrom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eieren opplyser at dette vil være ferdigstilt før salg.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av høyskap med speilfront. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brit Schei	9578-5995-4-2844238	2026-02-26 13:29:03

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatorie terrasse 2A, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Brit Schei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2023

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: SP1084163.6.1.
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Pågående arbeider i februer/mars 2926. Arbeidet er fornying av avløpsrør i bygget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Ikke pipe eller ildsted

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 8-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Brit Schei	**2026-02-26**

Identifikasjon

Brit Schei

Signicat

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OBSERVATORIE TERRASSE 2A

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527279
1972

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 199

Vi viser til bestilling av 20260223 for OBSERVATORIE TERRASSE 2A.

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: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

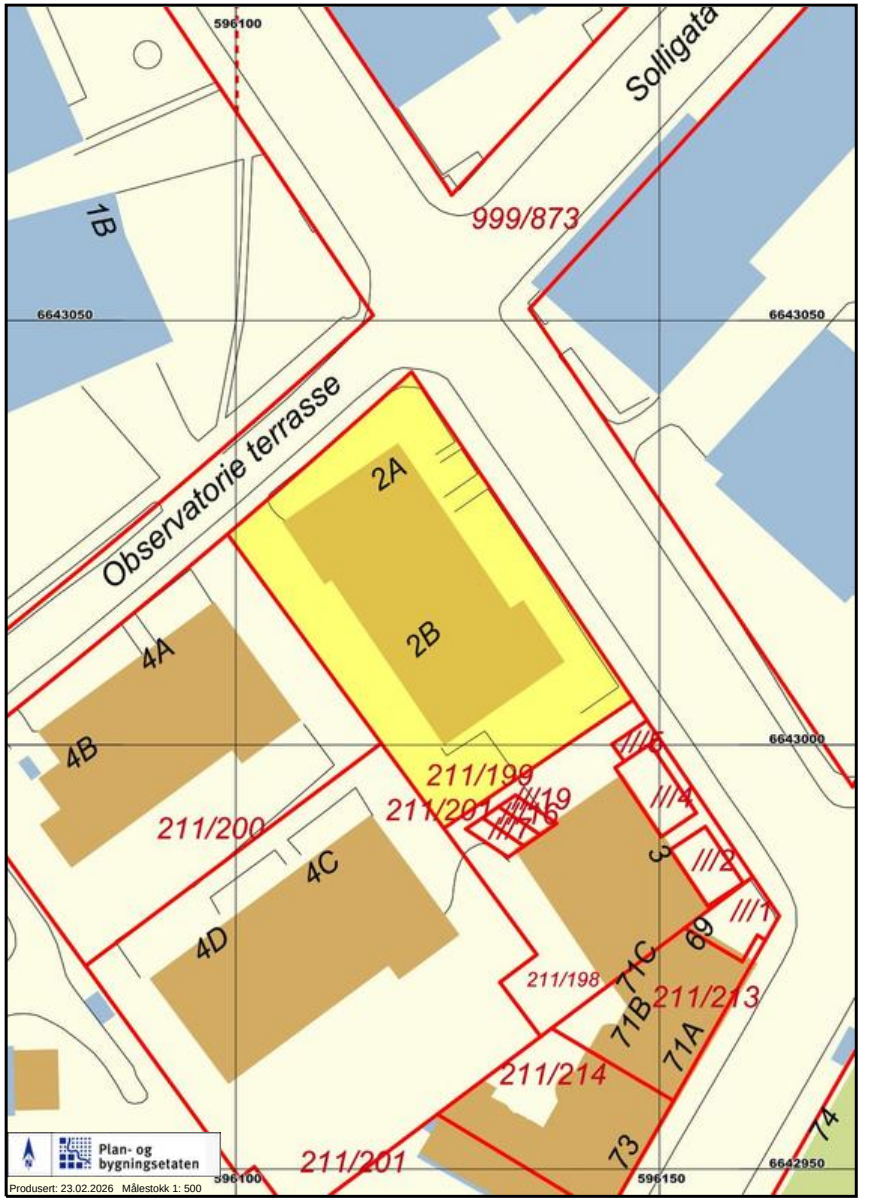
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

Generert 23.02.26
Vår ref.: 4281 / 25
Meglers ref.: 8-0105/26

Boligopplysninger

Seksjon	25	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	4281 Sameiet Observatorie Terrasse 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	Observatorie terrasse 2 A, 0254 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Brit Schei	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Ikke medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 23.02.26: 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	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**	**2026-07**
Felleskostnader bolig	3 494	3 494	3 494	3 494	3 494	3 494
Kapitalinnkalling Takrenovering	21 600					
Skytjenester	69	69	69	69	69	69
Telenor	390	390	390	390	390	390
Total	25 553	3 953	3 953	3 953	3 953	3 953

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
BOLIGBANKEN ASA - 7,05% Serielån, Info pr 31.03.26	4	3 043	01.01.23 - 10.06.26

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 330,00
Formue	kr 15 037,00	**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.

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer: 9666 01 48482, se note for langsiktig gjeld i regnskapet. Sameiet har etablert dette som et særfordelt lån (IN) Snr : xxx har ikke nedbetalt sin andel av lånet/har innfridd sin andel av lånet. Vi gjør oppmerksom på at ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.

Dyrehold: Se husordensreglene

Festeavgift: Det fremkommer av regnskapet for 2024 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.

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 fakturering. 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 2025
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 2025
Ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2 vil avholdes torsdag 10. april 2025 kl. 17:00 på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65

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 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4.BUDSJETT 2025

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

6. INNKOMNE SAKER
A) Orienteringssak - Vedlikeholdsplan
B) Beslutningssak – Sameiets designmanual
C) Beslutningssak - Integrering av designmanual inn i sameiets vedtekter
D) Beslutningssak: Integrering av designmanual inn i sameiets husordensregler
E) Beslutningssak: Sikre stabil utseende i sameiets bestemmelser
F) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - vedtekter
G) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - husordensregler
H) Beslutningssak: bevisstgjøring av eiere og beboere ved skader - husordensregler
I) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i vedtekter §6 «Parkering»
J) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i husordensregler
K) Beslutningssak: Presisering i husordensreglers paragraf «Parkering»
L) Beslutningssak: Presisering i vedtekter §6 «Parkering»
M) Beslutningssak: Presisering av vedtekter §5 «Vedlikehold»
N) Beslutningssak: Forenkling av vedtekter §5 «Vedlikehold»
O) Beslutningssak: Supplering i husordensregler «Seksjonseiernes bruksrett»
P) Beslutningssak: mindre justeringer i vedtekter §6 Parkering
Q) Beslutningssak: mindre språklige justeringer i husordensregler
R) Beslutningssak: mindre endringer i husordensregler
S) Orienteringssak: Iverksettelse av sikkerhetstiltak vedtatt i 2020
T) Orienteringssak: Iverksettelse av oppgradering av oppgangene
U) Valg: Styrets innstilling

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av en styreleder for to år.
B) Valg av et styremedlem for to år
C) Valg av to varamedlemmer for to år.
D) Valg av valgkomité

Oslo 22.03.2025
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 med signatur ved ankomst.

***

FULLMAKT

Bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg ----------, innehaver av seksjon nr. ---------

gir med dette ---------- fullmakt til å møte og stemme for meg

på årsmøtet den ---------- .

Oslo, den ----------

(underskrift)

Sameiet Observatorie Terrasse 2

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Observatorie Terrasse 2 org.nr. 975497275

Resultatregnskap 2024

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 637 517	1 210 221	1 515 700	1 617 141
Annen driftsinntekt	2	40 846	0	0	21 999
Nedskrivning IN-gjeld		0	48 735	0	0
Sum driftsinntekter		**1 678 363**	**1 258 956**	**1 515 700**	**1 639 140**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	84 719	94 133	94 133	100 000
Konsulenttjenester	4	65 710	83 609	78 516	84 300
Kontingenter	5	2 130	1 990	2 200	2 499
Rep og vedlikehold	6	520 952	300 259	390 000	501 000
Forsikringer		119 852	103 542	117 600	140 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	328 503	311 163	343 029	465 000
Energi og fyring		8 569	70 892	35 000	17 000
Kabel-TV og telefoni		201 583	192 466	204 600	148 242
Driftskostnader	8	106 777	103 919	118 700	122 999
Andre driftskostnader	9	39 054	21 232	13 600	42 000
Sum driftskostnader		**1 477 849**	**1 283 204**	**1 397 378**	**1 623 040**
Driftsresultat før finansposter		**200 514**	**-24 249**	**118 322**	**16 100**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 358	6 880	500	0
Finanskostnad		2 264	7 853	5 500	1 100
Sum finansposter		**9 094**	**-973**	**-5 000**	**-1 100**
Årsresultat		**209 608**	**-25 222**	**113 322**	**15 000**
Overført til annen egenkapital	10	209 608	-25 222	0	0
Sum disponering		**209 608**	**-25 222**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		128 464	236 861
Kundefordringer		18 949	-15 022
Andre fordringer		5 367	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		665 483	310 003
Sum omløpsmidler		**818 263**	**531 842**
SUM EIENDELER		**818 263**	**531 842**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	507 109	307 062
Vedlikeholdsfond	10	149 327	139 767
Sum egenkapital		**656 436**	**446 828**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	18 256	71 272
Sum langsiktig gjeld		18 256	71 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 814	3 655
Annen kortsiktig gjeld	12	15 756	10 087
Sum kortsiktig gjeld		143 571	13 742
Sum gjeld		**161 827**	**85 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**818 263**	**531 842**

Sameiet Observatorie Terrasse 2

Eric Michel Bortzmeyer	Hanne Elise Eikå	Ragnar Graham Heksem
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Observatorie Terrasse 2

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.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 200 192	922 362	1 200 000	1 380 000
3602	Ekstraordinære	153 580	0	0	0
3603	Stipulerte renter	19 362	52 915	35 500	13 299
3606	Kabel TV/bredbånd	204 624	174 104	204 600	148 242
3608	Parkeringsplasser	56 888	60 840	75 600	75 600
3617	Andel renter særfordelt lån	104	0	0	0
3618	Andel avdrag særfordelt lån	2 768	0	0	0
Sum felleskostnader		**1 637 517**	**1 210 221**	**1 515 700**	**1 617 141**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	40 846	0	0	0
Portåpner	0	0	0	21 999
Sum andre driftsinntekter	**40 846**	**0**	**0**	**21 999**

Andre driftsinntekter gjelder nedbetaling av særfordelt lån.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	74 250	82 500	82 500	87 000
Arbeidsgiveravgift	10 469	11 633	11 633	13 000
Sum lønnskostnader	**84 719**	**94 133**	**94 133**	**100 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 963	4 900	7 000	5 300
Forretningsførerhonorar	56 297	53 790	56 516	59 000
Andre forvaltningstjenester	2 450	6 950	0	10 000
Juridisk bistand	0	17 969	15 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	2 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**65 710**	**83 609**	**78 516**	**84 300**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	2 130	1 990	2 200	2 499
Sum kontingenter	**2 130**	**1 990**	**2 200**	**2 499**

Gjelder medlemskap i Huseiernes Landsforbund.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	260 144	223 643	300 000	400 000
Vedlikehold VVS	28 802	0	0	0
Vedlikehold elektro	188 199	50 786	50 000	80 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 850	10 375	10 000	11 000
Vedlikehold brannsikring	32 956	15 455	30 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**520 952**	**300 259**	**390 000**	**501 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	302 411	258 978	313 029	405 000
Festeavgift	26 092	52 185	30 000	60 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**328 503**	**311 163**	**343 029**	**465 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	56 416	61 272	67 500	69 999
Renholdstjenester	50 361	42 647	51 200	53 000
Sum driftskostnader	**106 777**	**103 919**	**118 700**	**122 999**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	32 125	0	0	0
Søppeltømming/container	3 842	11 523	5 000	6 000
Annet driftsmateriale	498	3 614	4 000	5 000
Lisenser/software	0	2 500	0	22 000
Generalforsamling/årsmøt	0	500	1 000	5 000
Øredifferanser	-11	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	2 600	3 100	3 600	4 000
Sum andre driftskostnader	**39 054**	**21 232**	**13 600**	**42 000**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	446 828	442 519
Tilført til/fra EK fra årets resultat	209 608	-25 222
Sum opptjent egenkapital 31.12	656 436	417 297
Annen egenkapital 31.12 Sameiet	507 109	307 062
Annen egenkapital 31.12 Fyringskapital	117 219	110 236
Annen egenkapital 31.12 El-bil	32 108	29 531
Sum egenkapital 31.12	**656 436**	**446 828**

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	18 256	71 272
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**18 256**	**71 272**

Særfordelt lån.
Kr. 40.846,- er ekstraordinært nedbetalt av 4 seksjonseiere i 2024.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgivervgift	0	1
Forskudd fra kunder	0	3 044
Påløpt rente	83	318
Andre påløpte kostnader	15 673	0
Annen kortsiktig gjeld	0	6 725
Sum annen kortsiktig gjeld	**15 756**	**10 087**

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**518 100**	**614 665**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	209 608	-25 222
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-12 170	-100 874
Nedbetalt særfordelt lån	-40846	-48 735
B. Årets endring i arbeidskapital	197 438	-174 830
C. Arbeidskapital 31.12	**674 693**	**439 834**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	818 263	531 842
- Kortsiktig gjeld	143 571	13 742
= Arbeidskapital 31.12	**674 693**	**518 100**

4281 årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Heksem, Ragnar Graham	2025-03-05	Bortzmeyer, Eric Michel	2025-03-05
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Heksem, Ragnar Graham		bankID Bortzmeyer, Eric Michel	

Navn	Dato
Eikå, Hanne Elise	2025-03-05
Identifikasjon	
bankID Eikå, Hanne Elise	

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

Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av borettslags styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato – dokumentet er elektronisk signert

_____
Sameiet Observatorie Terrasse 2
Eric M. Bortzmeyer
styreleder

4281 2024 Fullstendighetserklæring SLM sameie.pdf

Navn	Dato
Bortzmeyer, Eric Michel	**2025-03-06**

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))

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

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 209 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 06.03.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mars 2025
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 06.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
06.03.2025 23:16:17

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

OBSERVATORIE TERRASSE 2
Styrets årsrapport for 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Etter ekstraordinært årsmøte 20.april 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Eric Bortzmeyer, Observatorie Terrasse 2a	Leder, valgt i 2023 for 2 år
Hanne Eikå, Observatorie Terrasse 2b	Styremedlem, valgt i 2024 til neste årsmøte
Ragnar Heksem, Observatorie Terrasse 2a	Styremedlem, valgt i 2024 for 2 år
Christopher Stalsberg, Observatorie Terrasse 2a	Varamedlem, valgt for 1 år
Gunilla Kruithof, Observatorie Terrasse 2b	Varamedlem, valgt i for 1 år

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 TELIA fram til 1 juni 2025.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på e-post: styremail@telia.no eller telefon: 21900730.

Fra 1 juni 2025 vil sameiet installert fiber. Avtalen ble inngått med Telenor i 2024. Ytterligere informasjon blir sendt i forbindelse med overgangen fra Telia til Telenor.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1084163.6.1, 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
Dialog med utleiere har gitt positive resultater, og siden september 2023 er det ro i sameiet.

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.

Hvis Norge innlemmer EU-Direktivene om energieffektivisering, må eierne forvente en felles vurdering av seksjonenes energieffektivisering med tiltaksanbefaling.

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.

Avvikene i sikringsskapene som ble avdekket i 2023 ble rettet første halvdel av 2024.

Styret har i 2024 brukt NOK 80.000 for å fjerne gammel EL-infrastruktur i kjelleretasjen og forberede infrastruktur for å skille ulike forbruk slik at forretningsførsel blir riktig og tilpasningsdyktig i fremtiden.

HMS og Personvern
Styret har jobbet mye de siste årene for å sikre HMS og personvern. Sameiet manglet en ordentlig orienteringsplan. Det er nå rettet og på plass i hver oppgang i første etasje ved brannsentralen og postkassene.

Sameiet har hyret Rentokill for å gjennomføre 2 behandlinger mot skjeggkre. Behandlingen er gjennomført.

Vedlikehold og større arbeider for styret
Etter uforutsette kostnader (gesimser i femte etasje) i 2023 måtte sameiet bygge vedlikeholdsfond på nytt. Det er dessverre kommet et pålegg om å kontrollere avløpsanlegget vårt i desember 2024. Resultatet av kontrollen tyder på at vi får pålegg om oppgradering av anlegget. De første markedsundersøkelsene styret har gjennomført tyder på en kostnad på NOK 10.000 per meter. Dette inkluderer kostnader for graving.

Styret har besluttet å øke felleskostnadene for å gjennomføre oppgraderingen uansett om vi får pålegg fra Oslo kommune eller ei. Anlegget er gammelt og har sprekker. Siden Oslo kommune graver i Observatorie gate for å oppgradere kommunens avløpssystem, mener styret at det er den beste anledning for å gjennomføre oppgraderingen av vår del av anlegget. Vi vil nemlig unngå å måtte grave selv senere, og kostnadene blir vesentlig lavere enn først beregnet.

Styret har inngått en vedlikeholdsavtale for fjernvarmeanlegget med VVS-gruppen.

Styret har også jobbet videre med arkitekt for oppgradering av oppgangene. Vi har nå fått alle tilbud som vi presenterer i møtet.

Styret har installert belysning i kjellerbod og isolere kaldtvannrør som skape mye kondens i kjellerbodene.

Styret har brukt en del midler til juridisk bistand i forbindelse med uenighet vedrørende fordelingen av vedlikeholdsplikten mellom eiere og sameiet. Det har også blitt behov for juridisk bistand i forbindelse med håndtering av andre uenigheter med enkelte eiere.

Vi har endelig fått ny porttelefonssysmet som fungerer. Utseende er også vesentlig forbedret.

Styret har fornyet merkingen av P-plasser. I denne sammenhengen har sameiet inngått en kostnadsfri avtale med P-service som sikrer at ingen uvedkommende bruker sameiets P-plasser.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
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 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt NOK 1.637.517. Beløpet inkluderer betaling av felleskostnader, P-avgifter samt refusjon for strømkostnader knyttet til ladding av elbilene.

Kostnadene i 2024 var totalt NOK 1.477.849.

Resultatet av driften for året 2024 viser et positivt årsresultat på NOK 209.608, før avdrag på lån. Årsaken til positivt resultat er utsettelse av en del av vedlikeholdsarbeid fra 2024 til 2025 (sanering av gammel EL-infrastruktur). Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 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 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet ligger vedlagt.

På grunn av store vedlikeholdsutgifter i 2025-2027, er budsjettet basert på økning i innbetalinger av felleskostnader. Sameiet må bygge opp vedlikeholdsfondet slik at vi kan håndtere kommende kostnader med en kontrollert belåning.

Når det gjelder parkeringsplasser, er avgiften fortsatt NOK 450 per måned. Styret presiserer at leilighetene ikke kan selges eller leies ut med parkeringsplass. Styret jobber nå med å få på plass en gjesteparkering i Observatorie gate (langs gjerdet og nede for trappen). Når plassen er opprettet får beboerne tilsendt en lenke til en nettbasert løsning for å registrere bilen og låne plassen.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på NOK 16.100 før avdrag på lån. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kommunale avgifter er anslått til NOK 465.000. Kostnadene for TV og bredbånd er stipulert til NOK 148.242, mens forsikring er estimert til NOK 140.000 og vaktmestertjeneste til NOK 122.999. Styret har besluttet å vedlikeholdet avløpsgren til kommunens system da kostnaden ikke vil påvirke innbetaling av felleskostnader. Samtidig velger styret å avsette NOK 501.000 til fermtidig vedlikehold. Dette er NOK 110.000 mer enn i 2024 og NOK 200.000 mer enn 2023.

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, men vi forventer at effektivisering av EL-anlegget vil gi lavere strømkostnader.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien på 10% i 2025.
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 11 mars 2025

Eric Bortzmeyer	Hanne Eikå	Ragnar Heksem
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

2025-01-26_A__rsrapport_for_2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Heksem, Ragnar Graham	**2025-03-22**	**Bortzmeyer, Eric Michel**	**2025-03-22**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Heksem, Ragnar Graham		bankID Bortzmeyer, Eric Michel	

Navn	Dato
Eikå, Hanne Elise	**2025-03-22**
Identifikasjon	
bankID Eikå, Hanne Elise	

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

Saksfremlegg for ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 2
Torsdag 10. april 2025 kl.17.00

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 vedlikeholdsplanen for å forklare sameiets budsjettbehov.

Det som snart kan komme av vedlikeholdsbehov
- Tak: Venter tilbud fra Protan. Første tilbud på NOK 2.500.000
- Pipe/skorstein. Flere har tidligere gjennomført oppussing, uten kontroll og hensyn. Det har ført til ødeleggelse på felles infrastruktur. Dette gjelder både EL-infrastruktur og/eller pipe-skorstein. Selv om det i utgangspunktet bare er 10/28 seksjoner som har tilgang til skorstein, er skorstein på lik linje med takterrasser felles infrastruktur. Vedlikeholdet av skorstein er derfor fellesansvar og skal finansieres av fellesutgifter. Det er bla. derfor seksjonene med eksklusiv disponering av deler av felles infrastruktur betaler høyere felleskostnader (eks. seksjon 30).

Se vedlagt vedlikeholdsplan samt presentasjon i PDF.

2B) Beslutningssak: sameiets designmanual

Bakgrunn
Styret har tidligere presentert vedlikeholdsprosjekt om oppgangene. Et «Mood board» ble fremstilt for generalforsamling som i prinsippet har godkjent designet. Styret har også samlet alle beslutninger om design som har blitt gjort siden opprettelse av sameiet og har lagt det til grunn for manualen.

Styret ønsker nå å forankre fremtidige utseende for sameiet. Beslutningen gjelder ikke den umiddelbare gjennomføringen av den praktiske oppgraderingen, men selve farge- og materialvalg for fremtiden. Designmanualen blir et vedlegg til vedtekter og husordensregler.

Se vedlagt presentasjon i PDF og visualisering.

Styrets innstilling:
Designmanual vedtas og innlemmes i vedtekter og husordensregler.

2C) Beslutningssak: Integrering av designmanual inn i sameiets vedtekter

Bakgrunn
Styret ønsker å formelt forplikte alle eiere å følge designmanual slik at vi sikrer fremtidig stabilitet i sameiets utseende.

Styrets forslag
Legge inn i §20 i vedtekter «Bygningsmessige arbeider» følgende bestemmelser i første ledd:
«Alle forplikter seg å følge sameiets designmanual. Dette gjelder blant annet installasjon av ringeklokke eller navneskilt men også fargevalg for seksjonenes dør til fellesareal.

Designmanualen kan ikke endres uten at endringene er behandlet i generalforsamling.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2D) Beslutningssak: Integrering av designmanual inn i sameiets husordensregler

Bakgrunn
Styret ønsker å formelt forplikte alle eiere å følge designmanual slik at vi sikrer fremtidig stabilitet i sameiets utseende.

Styrets forslag
Legge til en paragraf i husordensregler med tittel «Seksjonseiernes bruksrett» med følgende bestemmelse:
«Installasjon av ringeklokke eller navneskilt som ikke er godkjent av styret, eller ikke er i samsvar med sameiets designmanual, er ikke tillatt.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2E) Beslutningssak: Sikre stabil utseende i sameiets bestemmelser

Bakgrunn
Enkelte eiere har siden 80-tallet gjort endringer i sine seksjoner som har medført skjemmende grep i fellesareal, og ødeleggelse på felles infrastruktur. Styret ønsker å sikre at det i fremtiden ikke gjennomføres endringer i fellesareal uten godkjenning, og uten at endringene skjemmer eller ødelegger fellesareal. Dette vil også hindre at enkelte endringer medfører ulemper for andre eiere.

Styrets forslag
Legge til §20 i vedtekter «Bygningsmessige arbeider» følgende bestemmelser følgende bestemmelse som siste ledd:

«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.»

Eventuelt
Bestemmelsen innlemmes i husordensregler under ny paragraf «Seksjonseiernes bruksrett».

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2F) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - vedtekter

Bakgrunn
Selv om bestemmelsen er regulert under alminnelig erstatningsrett, ønsker styret å bevisstgjøre eierne og beboere om deres erstatningsansvar ved skader på fellesareal.

Styrets forslag
Legge til §4 i vedtekter «Seksjonseiernes bruksrett» følgende bestemmelse som tredje ledd:

«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. Hver enkelt seksjonseier er dermed betalingsansvarlig for alle skader som påføres bygget uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på sameiets side.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2G) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - husordensregler

Bakgrunn
Styret ønsker å understøtte vedtekter med en bestemmelse i husordendsregler for å bevisstgjøre eierne vedrørende deres anvar.

Styrets forslag
Legge til i husordensregler «Seksjonseiernes bruksrett» følgende bestemmelse:

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

Beslutning
Foreslåtte supplering i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2H) Beslutningssak: bevisstgjøring av eiere og beboere ved skader - husordensregler

Bakgrunn
Styret ønsker å understøtte vedtekter med en bestemmelse i husordendsregler for å bevisstgjøre eierne vedrørende deres ansvarsplikt.

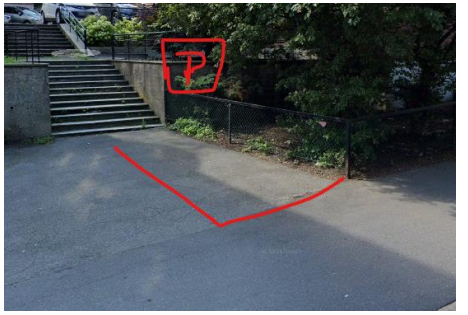
Styrets forslag
Legge til i husordensregler «Seksjonseiernes bruksrett» følgende bestemmelse:

«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.»

Beslutning
Foreslåtte supplering i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2I) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i vedtekter §6 «Parkering»

Bakgrunn
Styret har arbeidet med å gi sameiet en plass til gjesteparkering. Parkeringsplassen ligger på sameiet tomt i Observatorie gata ved gjerdet. Regler for gjesteparkering er fastsatt i samarbeid med leverandør (P-service) og står på P-skiltet til plassen. Parkeringen blir tillat for gjester maks 2 døgn, (for eksempel fra fredag ettermiddag/kveld til søndag ettermiddag/kveld), deretter må bilen være borte i 3 døgn før bilen kan parkeres der igjen.



Styrets forslag
Legge til §6 i vedtekter «Parkering» følgende bestemmelse:

«Gjesteparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2J) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i husordensregler

Bakgrunn
Styret har arbeidet med å gi sameiet en plass til gjesteparkering. Parkeringsplassen ligger på sameiet tomt i Observatorie gata ved gjerdet. Regler for gjesteparkering er fastsatt i samarbeid med leverandør (P-service) og står på P-skiltet til plassen. Parkeringen blir tillat for gjester maks 2 døgn, (for eksempel fra fredag ettermiddag/kveld til søndag ettermiddag/kveld), deretter må bilen være borte i 3 døgn før bilen kan parkeres der igjen.

Styrets forslag
Legge til i husordensreglers paragraf «Parkering» i følgende ledd:
«Gjesteparkeringen kan utelukkende brukes av gjester til sameiets beboer eller plasseringen av kontainer i forbindelse med dugnader.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2K) Beslutningssak: Presisering i husordensreglers paragraf «Parkering»

Bakgrunn
For å unngå at nye disponenter av parkeringsplass får parkeringsbot ved lån av sin plass, foreslår styret et ledd i husordensregler.

Styrets forslag
Legge til i husordensreglers paragraf «Parkering» i følgende ledd:
«Dersom en disponent ønsker å midlertidig låne sin parkeringsplass, må vedkommende sende forespørsel til styret for registrering.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2L) Beslutningssak: Presisering i vedtekter §6 «Parkering»

Bakgrunn
For å sikre riktig forvaltning av sameiets parkeringsplass ønsker styret en bestemmelse som bidrar til å unngå misforståelser og tvister mellom potensielle P-disponenter.

Styrets forslag
Legge til §6 i vedtekter «Parkering» følgende bestemmelse:
«Bilen må være registrert på søkeren som skal parkeres på sameiets P-plass. Eventuelt kan disponent være medeier av bilen.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2M) Beslutningssak: Presisering av vedtekter §5 «Vedlikehold»

Bakgrunn:
Flere seksjoner har tilgang til balkonger, og seksjoner i femte etasje har enebruk til terrasser påbygd på det opprinnelige taket til sameiet.

Det er sameiet som har vedlikeholdsansvar for balkonger og terrasser. §33 i seksjonseierloven åpner for at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. Styrets forslag er ikke å overføre vedlikeholdsansvar til terrassene til eierne i femte etasje eller eiere til seksjoner med balkonger, men er et forslag til å stadfeste bidraget til eierne i å unngå skader pga deres enebruk av deler av bygget som alle er økonomisk ansvarlige for.

Styrets forslag
Legge til §5 i vedtekter «vedlikehold» følgende bestemmelse:
«Når det gjelder takterrasser og balkonger faller fortsatt vedlikeholdsansvar på sameiet. Samtidig må eiere til seksjoner med takterrasser eller balkonger sørge for å legge et beskytende gulvbelegg for å unngå unødvendig slitasje.»

Alternativt forslag:
Bestemmelsen legges inn i paragraf «Seksjonseiernes bruksrett» i husordensregler.

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2N) Beslutningssak: Forenkling av vedtekter §5 «Vedlikehold»

Bakgrunn
Dagens §5 i vedtekter egentlig er en kopi av bestemmelser i §32 i seksjonseierloven. Styret foreslår å forenkle vedtekter og vise til loven.

Styrets forslag
Legge til i vedtekter §5 følgende bestemmelse som første ledd:

«Fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og seksjonseierne følger av eierseksjonslovens §32 og §33 med følgende unntak:»

Alternativt forslag:
Dersom forslag i sak K ikke ble vedtatt, foreslår styret følgende ordlyd til ny §5 i vedtekter:
«Fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og seksjonseierne følger av eierseksjonslovens §32 og §33.»

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2O) Beslutningssak: Supplering i husordensregler «Seksjonseiernes bruksrett»

Bakgrunn
Selv om §33 i eierseksjonsloven stadfester at seksjonseierne skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum, opplever styret utfordringer i å få tilgang til takterrasser og balkonger og rengjøre takrenner. Styret ønsker en bestemmelse i husordensregler som eierne forpliktelser ved ettersyn og rensing av takrenner.

Styrets forslag
Legge til i husordensregler paragraf «Seksjonseiernes bruksrett» følgende bestemmelse: «Eierne til seksjoner med balkonger og terrasser skal sikre ettersyn og rensing av takrenner.»

Beslutning
Foreslåtte supplering i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2P) Beslutningssak: mindre justeringer i vedtekter §6 Parkering

Bakgrunn
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i vedtekter og foreslår omformulering i §6 «parkering». Oversikt over endringer ble sendt i vedlegg til saksfremlegg. Mindre endringer ble markert i gult.

Styrets forslag
Foreslåtte endringer i vedtekter §6 vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Beslutning
Foreslåtte endringer i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2Q) Beslutningssak: mindre språklige justeringer i husordensregler

Bakgrunn
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i husordensregler og foreslår flere omformuleringer. Oversikt over endringer ble sendt i vedlegg til saksfremlegg. Mindre omformuleringer ble markert i grønt.

Styrets forslag
Foreslåtte omformuleringer markert i grønt i saksfremleggets vedlegg vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Beslutning
Foreslåtte omformuleringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

2R) Beslutningssak: mindre endringer i husordensregler

Bakgrunn
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i husordensregler og foreslår flere små justeringer i husordensregler. Oversikt over endringer ble sendt i vedlegg til saksfremlegg. Mindre endringer ble markert i gult.

Styrets forslag
Foreslåtte omformuleringer markert i gult i saksfremleggets vedlegg vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Beslutning
Foreslåtte justeringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

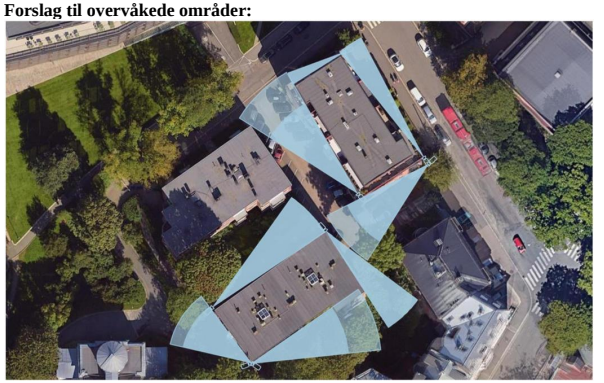
2S) Orienteringssak: Iverksettelse av sikkerhetstiltak vedtatt i 2020

Bakgrunn
Generalforsamling har i ekstraordinært årsmøtet av 9.juni 2020 besluttet å gå i anskaffelse av videoovervåkingsløsning, med lik kostnadsfordeling mellom seksjonene. Samtidig har ikke styret fått mulighet til å iverksette tiltaket. Styret har tatt kontakt med leverandøren som opplyser at kostnadsbildet ikke har endret seg.

Selv om styret har fått fullmakt til å gjennomføre tiltaket uten å gå tilbake til generalforsamling for godkjenning, ønsker styret å belyse saken.

Observatorie Terrasse 4cd har tidligere meldt sin interesse i å iverksette tiltaket samtidig. Styret har sendt nabosameiet tilbudet, og summen blir litt lavere hvis 4cd også er med på tiltaket.

Forslag til overvåkede områder:



Innsyn er sladdet på balkongområder og vinduer slik at personlivet er sikret.

Finansiering skjer gjennom kapitalinnkalling (samme engangssum fra alle).
- Seksjonene betaler selv engangssummen for tiltaket dvs. NOK 2866.

Løsningsvalg er som følger:
- Kjøpesum er NOK 54.500 inkl. moms. Det er 3 år garanti på kameraer.
- Montering: NOK 5000-7000 inkl. moms.
- Årskontroll: NOK 3738 inkl. moms (felleskostnader)
- Abonnement til bemannet overvåking er beregnet til NOK 15000 inkl. moms for 2025 (NOK 22500 inkl. moms per år). Abonnementet er uten bindingstid. Leverandør kan "slå på/slå ned" koblingen ved behov. Dette innebærer at vi ikke trenger å bestandig være koblet til sentralen. Samtidig vil dette innebærer at styret har tilgang til kameraene. Behovet for dette vil vi vurdere etter 1 år. Abonnement for 2025 er en del av engangssummen.

2T) Orienteringssak: Iverksettelse av vedlikehold av oppgangene

Bakgrunn
Styret har gått gjennom tilbudet som er kommet fra AT-Wallpaper vedrørende prosjektering av oppgangenes vedlikehold. Styret ønsker å gradvis gjennomføre tiltaket slik at den økonomiske byrde på sameierne ikke blir for stor. Vi ønsker å belyse saken og samle innspill fra generalforsamling for å undersøke om vi går videre med saken slik styret foreslår eller sette saken i bero.

Fase 1 - Høsten 2025
- å legge inn samme gulv- og veggbelegg i femte etasje som de andre etasjer,
- å polere eksisterende terrazzo i øvrige etasjer,
- å rehabilitere håndløperen innerst i trappegang,

Fase 2 - våren 2026
- Maling
- Lamper (plafond)
- Postkasser inkl. møbel

Fase 3 - våren 2027
- male leilighetsdørene i samsvar med godkjent design
- Lysinstallasjon (gulv-tak fra 1 til 5 etasje)
- håndløper med belysning
- Nedsenking tak 1 etg - inkl maling
- Skilt + ringeknapp+ dørstopper+ lysbryter

Hvis generalforsamling er positivt innstilt til styrets forslag, innkaller vi senere til ekstraordinært årsmøtet for å diskutere finansering.

2V) Valg: Styrets innstilling

Bakgrunn

Ragnar foreslår at Eric stiller igjen som styreleder for å sikre kontinuitet i styrets arbeid.

Det er mye arbeid som er påbegynt, som skal følges opp og gjennomføres i tiden som kommer. Det er derfor viktig med kontinuitet i styret.

Etter refleksjon stiller Eric igjen som styreleder for nye 2 år. Samtidig må nytt styremedlem forvente å måtte ta styrelederrollen om 2 år. Det er også ønskelig at den nye styremedlem forventer å sitte lengre enn 2 år på rad. Det er også ønskelig at varakandidater ser for seg å ta vervet som styremedlem fra april 2026.

Oslo 11.03.2025
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

***

Sameiet Observatorie Terrasse 2

Årsmøtet 2025

Vedlikeholdsbehov



10.April 2025

Sameiets vedlikeholdsplikt

Ethvert sameie er pliktig til å sørge for vedlikehold.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.



Fargekode - forklaring

Styret sendte som vedlegg til saksfremlegg vedlikeholdsplan

- Grønt = gjennomført eller bestilt
- Oransje = til vurdering
- Rødt = på vent



Vedlikeholdsplan i Observatorie Terrasse 2ab

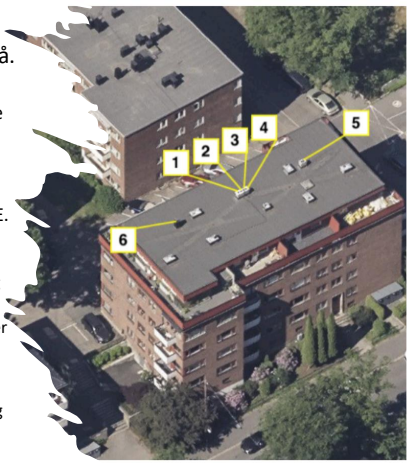
	Vurdering	Vurderingsdato	Planleggingsdato	Kostnad
Rørmaterns	Gjennomført			
Brannvåler i kjelleren	Gjennomført		2023	kr 80 000,00
Brannalarm	Gjennomført			
Sykkelparkering	Gjennomført			
Dronering	Gjennomført 1/2 samsiet			
El-billadere	Gjennomført	05.06.2019		
Takrenne	Gjennomført			
Gjerde	Gjennomført 1992			
Oppgradering av uteareal	Ikke under vurdering før 2025	01.06.2023	2030	
Balkonger	Gjennomført 2008	01.01.2026	2050	
Brunmaur (skifferlister)	Ikke gjennomført		2030	
Videokamera for Hytti	Vedtatt i årsmøte i 2020 men ikke gjennomført	30.04.2020	?	
Fasade (fugg og Tett)	Ikke under vurdering	01.06.2023	2040	
Nedgravde søppelløsning	Vurderes - presentert i årsmøte	01.06.2023	2030	
Fiber Internett og TV	Fiber avtalt fjurs 2025	01.06.2023	2025	kr
Fartstelefon	Vurdert	01.06.2023	2024	kr 200 000,00
Hoveddås (nøkkel eller chip)	Se i sammenheng med dørtelefon	01.06.2023	2024	kr 50 000,00
Belysning i kjelleribod	Gjennomført 2024	01.06.2023	2024	kr 80 000,00
HMS manual	Gjennomført		2024	kr 10 000,00
Vedlikehold oppgangene fase 1 (hatten 2025)	Vurdering	01.06.2023	2025	kr
Vedlikehold oppgangene fase 2 (ullnes 2026)	Vurdering	01.06.2023	2025	kr

Sameiet har ulike kritiske vedlikeholdsbehov

Samtidig er det usikkert når behovene skal oppstå.

- Tak: Venter tilstandsrapporten fra Protan for å evaluere dato for utførelse.
  - Første tilbud på NOK 2.500.000

- Pipe/skorstein (anslått MNOK 1). Venter kontroll fra BRE. Foreløpig tilstandsrapport viser:
  - Seksjon 30: skorsteinen har en skade og forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring
  - I 2b har 1 av de 2 skorstein skade og forhold som svekker brannsikkerheten. Det må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring
  - I 2a har begge skorsteinen med skade og forhold som svekker brannsikkerheten. De må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring



Sameiet Observatorie Terrasse 2

Årsmøtet 2025

Designmanual



10.April 2025

Om bygget vårt

Observatorie Terrasse 2 er oppført i den gule liste hos byantikvar i Oslo kommune samt Kulturminnedatabasen Askeladden. Sameiets bygg er en funksjonalistisk bygård oppført i 1937.

«Konstruksjonen er av mur, med støpte dekker og overflater av håndbanket tegl. Bygningen har flere balkonger med enkel utforming. Hver av langsidene har en utkragning i murlivet, og i tilknytting til disse er det balkonger med avrundet avslutning. Noen av vinduene gir inntrykk av å være hjørnevinduer, ved at det er det er lagt inn hjørnepaneler som binder sammen rutene på hver side.».



Vinduer og dører er skiftet ut i nyere tid. På toppen av bygninger er det laget en ekstra etasje, med omkringliggende takterrasse og rekkverk av trepanel. Dette tilbygget oppleves som svært skjemmende for det opprinnelige funkisuttrykket».

Om bygget vårt

Sameiet vil etterstrebe å ha en design som ligner så godt som mulig opprinnelige farger, og interiør.

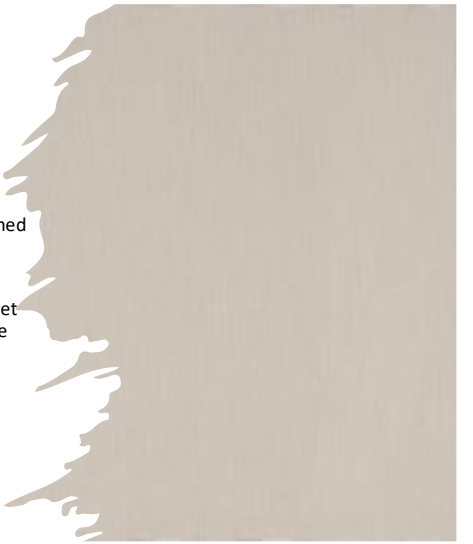
Samtidig ønsker sameiet installasjon av fremtidsrettet løsninger.





Markiser - Standard

- Styremøtet av 2.april 1990 har allerede besluttet at markiser skulle få blitt grå/hvit-strippete.
- I august 2024 har seksjon 29 montert nye markiser med fargekode 5407-106.
- Dette var heldigvis innafor besluttede design, og styret har besluttet 1.oktober 2024 at dette er den endelige standarden for sameiet.



Vinduer og gjerde i 5et. - Farge

- Vinduer er skiftet ut i nyere tid og har nå fargekode (NCS S3060 Y90R).

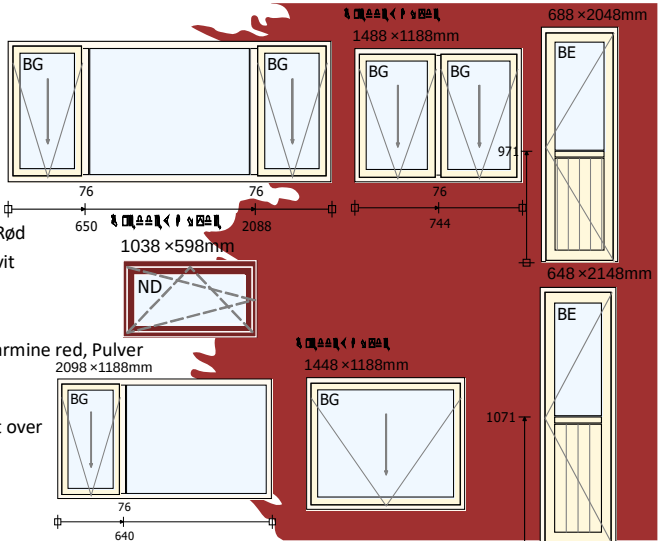
- Sameiet er pålagt av byantikvar å velge tidsriktige vinduer.

Vinduer – Type

- 5 typer vinduer (inkl. kjeller)
- 2 typer dørvindu

- Overflatebehandling
- Utvendig NCS (S3060-Y90R) Rød
- Innvendig NCS S0502Y Std Hvit
- Glasslister
- Bunn Ubehandlet
- Topp/sider RAL 3002 matt Carmine red, Pulver lakkert, glans 30

- Styret sitter med full oversikt over kravspesifikasjon



Inngangsdører, vegg og gulv

Fargekode for dørene er fortsatt under vurdering.







Belysning i oppgangene

Vi har valgt flere typer belysning:

- Dekorativ belysning
- Ledlys integrert i håndløper (markering av rømningsvei)
- Plafond i 1.etasje for belysning og dekorasjon
- Plafond for funksjonsbelysning



Postkasser

Foreslått løsning



Andre detaljer

- Dørklokke



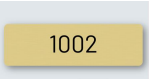
- Dørstoppere





- Navneskilt og leilighetsnummer





Sameiet Observatorie Terrasse 2

Årsmøtet 2025

Prosjekt oppganger

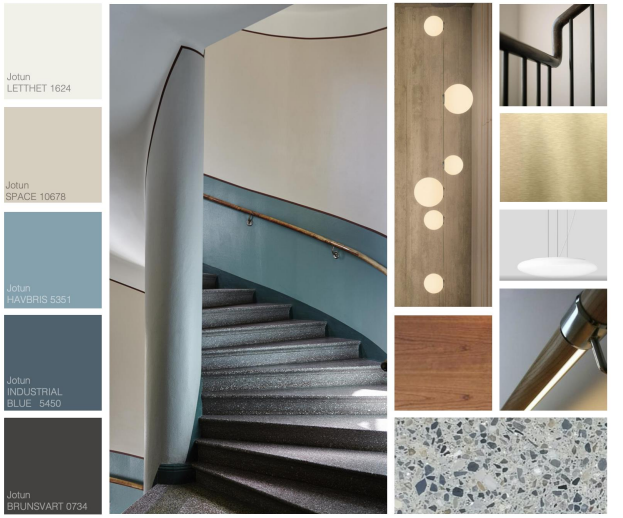


10.April 2025

Prosjekt oppganger

Styret foreslår å gjennomføre prosjektet i 3 faser for å spre kostnadene over tid.

- **Fase 1 - høsten 2025**
- **Fase 2 - våren 2026**
- **Fase 3 - våren 2027**



Prosjekt oppganger – Fase 1

Høsten 2025

- å legge inn samme gulv- og veggbelegg i femte etasje som de andre etasjer,
- å polere eksisterende terrazzo i øvrige etasjer,
- å rehabilitere håndløperen innerst i trappegang.

Prosjekt oppganger – Fase 2

Våren 2026

- Maling (vegg),
- Lamper (plafond),
- Postkasser inkl. møbel.

Prosjekt oppganger – Fase 3

Våren 2027

- Leilighetsdørene (maling iht design),
- Lysinstallasjon (gulv-tak fra 1 til 5 etasje),
- Håndløper med belysning,
- Nedsenking tak 1 etg - inkl maling,
- Skilt, ringeknapp, dørstopper, lysbryter.

Vedlikeholdsplan i Observatorie Terrasse 2ab

	Vurdert og status		Til vurdering	Planleggingsdato	Kostnad	Investeringsbehov	På vent	Kommentarer
Fjernvarme	Gjennomført							
Brannvegger i kjelleren	Gjennomført			2023	kr 80 000,00			
Brannalarm	Gjennomført							
Sykkelparkering	Gjennomført							
Drenering	Gjennomført 1/2 sameiet							Utsatt til at vi tar evt. uteareal
El-billadere	Gjennomført		05.06.2019					
Takrenne	Gjennomført							
Gjerde	Gjennomført 1992							
Oppgradering av uteareal	Ikke under vurdering før 2027		01.06.2024	innen 2030?				
Balkonger	Gjennomført 2038		01.01.2028	2030				Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Grunnmur	Ikke gjennomført			2030				Utsatt til at vi tar evt. uteareal
Skifteflater mangler utenfor nykkelbod	Tilbud innhentet			2025		kr 20 000,00		
Videokamera for Pakki	Vedtatt i årsmøte i 2020 men ikke gjennomført		30.04.2025	?		kr 0,00		Kapitalinnkalling (engangssum per seksjon under NOK 3000)
Fasade (fugg og Sør)	Ikke under vurdering		01.06.2023	2040				
Nedgravde søppelløsning	Vurderes - presentert i årsmøte		01.06.2023	2030			kr 500 000,00	
Fiber internett og TV	Fiber avtalt 1juni 2025		01.06.2023	2025		kr 80 000,00		
Portetelefon		Vurdert	01.06.2023	2024	kr 200 000,00			
Hovedlås (nøkkel eller chip)	Se i sammenheng med dørtelefon		01.06.2023	2024	kr 50 000,00			
Belysning i kjellerbod	Gjennomført 2024		01.06.2023	2024	kr 80 000,00			
HMS manual	Gjennomført			2024	kr 10 000,00			Gjennomført, men kanskje ikke ferdigstilt
Vedlikehold oppgangene fase 1 (høsten 2025)		Vurdering	15.04.2025	2025		kr 973 975,00		
Vedlikehold oppgangene fase 2 (våren 2026)		Vurdering	15.04.2025	2025		kr 1 298 306,00		
Vedlikehold oppgangene fase 3 (våren 2027)		Vurdering	15.04.2025	2026		kr 1 268 264,00		
Solrør	Spylt i 2016 Inspeksjon gjennomført 2016		01.06.2023	innen 2030			kr 1 000 000,00	
Vannmåler for sameiet	Rapportering til Oslo kommune		15.02.2025	2025		kr 120 000,00		
Vannmåler for individuelt måling av vann og varmtvann	Mulig pålegg fra myndighetene			Ukjent				
Utvendig klatrebinding	Inspeksjon pålagt av Oslo kommune		01.12.2024	innen utgangen av 2024	kr 20 000,00			
	Fornying planlagt innen juni 2025		01.12.2024	2025		kr 120 000,00		
Tak (miljøtiltak?) **Rapport fra Protan** bestilt	Utvidde til interne avløpsrør? Vurderes etter rapport fra Protan		01.06.2025 01.05.2025	2026-2027			kr 2 500 000,00	Ikke beregnet ENOVA-støtte
Takterrasse (må sees kanskje i forbindelse med tak-miljøtiltak)	Ikke under vurdering		01.05.2025	2026-2027				
Pipes/Skorstein - **Rapport hvemlagt - Fasing bestilt**	Vurderes etter tilsyn fra BRE		01.05.2025	2026-2027			kr 1 000 000,00	
Ventilasjonsanlegg (anbefalt av takstmenn - miljøtiltak)	Felles ventilasjonsanlegg?			innen 2030				
Utekum (parkeringsplass)	Årlig sjekk av sluket og at jord/grus fjernes slik at kummen			Hvert år på Dugnad		kr 0,00		
	ikke går tett							
Energimerking og kartlegging av anbefalt miljøtiltak	Trolig at Norge innlemmer EU-direktiv			På vent			kr 50 000,00	Beregnet ENOVA-støtte på NOK 100.000.

Investering 2023	kr 80 000,00
Investering 2024	kr 360 000,00
Investering 2025	kr 1 323 975,00
Investering 2026	kr 1 298 306,00
Investering 2027	kr 1 268 264,00
Investering 2028	
Investering 2029	
Investering 2030	kr 1 500 000,00

Totalt Samlet	kr 440 000,00	kr 3 890 545,00	kr 5 050 000,00	
Kostnad	kr 440 000,00	kr 3 890 545,00	kr 5 050 000,00	Per seksjon hvis likt
Må ha tiltak på 2 årsperiode (2025-2026)		kr 2 642 281,00		kr 94 367,18
Ønskede tiltak i 2027 (belysning og oppgradering av oppgangene)		kr 1 268 264,00		kr 45 295,14
Ekstra tiltak eller risiko			kr 5 050 000,00	kr 180 357,14
Totalt per seksjon hvis likt				kr 320 019,46
				Mål opp behov
Totalt		kr 8 940 545,00	kr 10 000 000,00	kr 357 343,86

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS

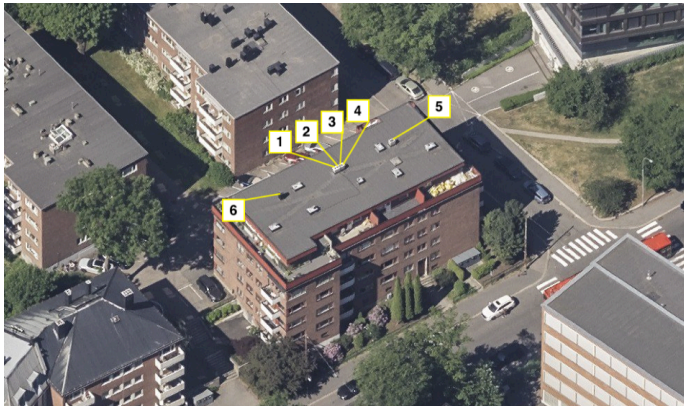
Telefon: 400 18 550 - www.tilsyn.no - E-post: post@tilsyn.no

Avd. Oslo
Konows gate 5
0192 Oslo

Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

Sameiet Observatorie Terrasse 2
Org nr. 975 497 275

RAPPORT ETTER VIDEOKONTROLL AV SKORSTEINENE



Dato:	14.02.2025
Feie og tilsynstjenester AS:	Magnus Åstrøm tel: 400 18 503 e-post: magnus@tilsyn.no
Kontaktperson:	Eric Bortzmeyer tel: 948 12 740
Adresse:	Observatorie terrasse 2A-B, 0254 Oslo
Antall skorsteinsløp:	6.stk.
Type skorstein:	Tegl- og betongskorsteiner. Bildet over er merket med skorsteinsløp.
Oppstillingsklasse:	1

- Feie- og tilsynstjenester AS gjennomførte videokontroll av 6.stk. skorsteinsløp, i Sameiet Observatorie Terrasse 2 (Observatorie terrasse 2A-B, 0254 Oslo) den 14.02.2025 etter avtale med Eric Bortzmeyer (styreleder) e-post: styret.observatorieterrasse2@gmail.com.

- Formålet med videokontrollen var å finne ut tilstanden på skorsteinene. Videofilmingen er foretatt fra tak. Alle mål merket i rapporten er ca mål, det kan forekomme større avvik. Målingene er foretatt fra skorsteinstoppen og nedover.

- Videokontrollen omfatter visuelle kontroll av vertikal røykkanal (skorstein), at disse er i forskriftmessig stand og intakt. Kontrollen omfatter ikke om skorsteinenes oppstillingskrav er ivaretatt inne i hele eiendommen.

- Stjerne (*) etter tekst henviser til bilde under hvert skorsteinsløp. Merknader som f.eks. *feieluke*, *røykrør* og *sotluke* er nødvendigvis ikke feil, dette er kun informasjon.

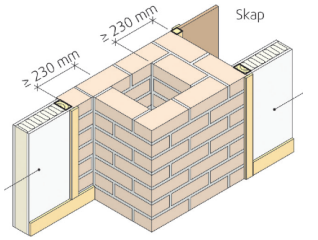
Fakta om teglskorsteiner

Teglskorstein var den mest vanlige skorsteinen før 1960. De fleste teglskorsteiner ble som oftest oppsatt med halvsteins vange (110 mm). Skorsteinene er kjennetegnet av god tetthet og høy varmeledningsevne. Dessverre ble de i mange tilfeller satt opp inntil bærende trekonstruksjoner.

Teglskorsteiner som er murt riktig er både tette og har høy varmeledningsevne. Den høye varmeledningsevnen kan under en eventuell sotbrann, hvor skorstein er ført opp inntil treverk antenne. Derfor settes det visse krav til hvordan teglskorsteiner skal settes opp.

Forskrift om tekniske krav til byggverk: https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/15/i/15-3/

Avstandskrav for teglskorsteiner
Teglskorsteiner skal ikke stå inntil vegg av brennbart materiale eller dekkes til på sideflatene med brennbart materiale. Alle de fire sidene på skorsteinen, skal være frie for inspeksjon. Det skal være minst 230 mm fra røykløpets indre flate til brennbart materiale. Dette gjelder ikke gulvbord, himlingspanel, gulv- og taklister av tre, hvis skorsteinen har 20 mm tykk puss, samt det mellom puss og treverk monteres ubrennbar plate.



En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon. Ref. Byggforskserien, Byggdetaljeblad - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner:

- *Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.*

- *Tiltak hvis oppstillingskravet ikke er tilfredsstilt. Det forekommer en del tilfeller hvor sideflaten på skorsteinen er dekt til med vegg eller kledning av brennbart materielle. Hvis det ikke er ønskelig å fjerne den brennbare veggen eller kledningen fra skorsteinen, kan man i de fleste tilfeller bruke en skorsteinsføring av stivt/fleksibelt stålrør som gir luftkjøling i arealet mellom føring og ytterkappe og dermed sikrer fortsatt bruk av teglskorstein stilt opp mot brennbar vegg.*

Oppstillingsklasse 1:
Skorsteinen skal ha minst 100 mm. avstand til brennbart materiale. Gulvbord, parkett, himlingskledning samt listverk kan likevel legges inntil skorsteinen hvis skorsteinen har minst 20 mm. puss og det mellom puss og treverk er et lag ubrennbare plater med varmemotstand minst 0,02 m²K/W. Har skorsteinen minst 20 mm. puss, kan man sløyfe utkragning når avstanden fra utside av pusset vange til treverk blir 100 mm. og mellomrommet mellom skorstein og treverk fylles med ubrennbar isolasjon.

Oppstillingsklasse 2:
Skorsteinen kan stilles opp mot brennbart materiale i etasjeskille og yttertak (det forutsettes nødvendig klaring for at skorsteinene skal kunne bevege seg fritt). Avstand til vegg av brennbart materiale skal være minst 100 mm.

Oppstillingsklasse 3:
Skorsteinen kan stilles opp mot vegg av brennbart materiale på maks to sider og mot brennbart materiale i etasjeskiller og tak. Det forutsettes nødvendig klaring til vegger og etasjeskiller slik at skorsteinen kan bevege seg fritt.



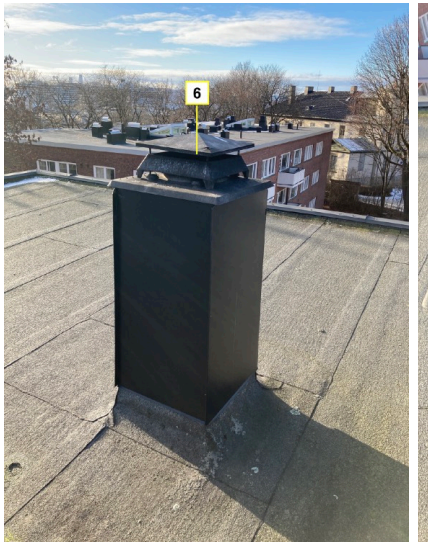




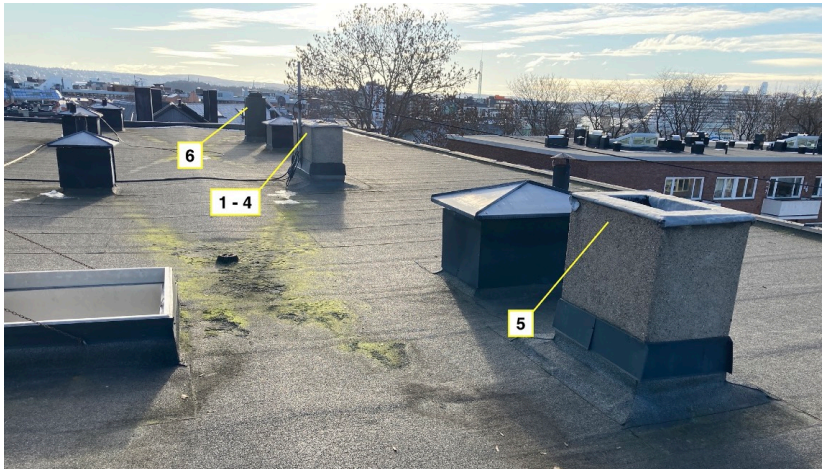




3







4

SKORSTEINSLØP 1 **VIDEO:** https://youtu.be/_OoOE21tUHY
Type skorstein: Tegl- og betongskorsteiner (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
5.8	Gjenstand stikker inn i skorsteinsløpet
7.5	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene *
8.2	Spjeld/røykrør fra ildsted
13.8 - 14.0	Gjenstand stikker inn i skorsteinsløpet *
14.1	Spjeld/røykrør fra ildsted
17.6	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 2.stk.

Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.





SKORSTEINSLØP 2 **VIDEO:** https://youtu.be/GRSsgsHn4HA
Type skorstein: Tegl- og betongskorsteiner (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
2.6	Røykrør fra ildsted
2.8	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene *
5.3	Spjeld/røykrør fra ildsted
8.3	Gjenstand stikker inn i skorsteinsløpet, mulig spik *
11.3	Spjeld/røykrør fra ildsted
17.8	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 3.stk.

Vurdering:

- Feie- og tilsynstjenester AS vurderer skorsteinen til å være i forskriftmessig stand. Det ble ikke avdekket noen skader eller andre forhold som vi vurderer å svekke brannsikkerheten. Det forutsettes at oppstillingsvilkårene til skorsteinen er fulgt inne i boenheten.





SKORSTEINSLØP 3 **VIDEO:** https://youtu.be/_28urgRv4WA
Type skorstein: Tegl- og betongskorsteiner (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
5.3	Spjeld/røykrør fra ildsted
11.1	Røykrør fra ildsted stikker inn i skorsteinsløpet. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted *
17.8	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 2.stk.

Vurdering:

- Skorsteinen har forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.

- Røykrør fra ildsted, stikker inn i skorsteinsløpet: *Ref* Byggdetaljeblad - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner. - *Røykrøret må gå helt inn til, men ikke stikke inn i røykløpet i skorsteinen.*



SKORSTEINSLØP 4 **VIDEO:** https://youtu.be/AvQPubc-A0U
Type skorstein: Tegl- og betongskorsteiner (ca. 250 x 250 mm.)

Meter	Merknad
2.7	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted
8.1	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted *
8.4	Gjenstand, mulig spik og konstruksjonsvirke *
12.4	Mindre skade på skorsteinen
14.0	Spjeld/røykrør fra ildsted
14.9	Gjenstand, mulig spik
17.8	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 1.stk.

Vurdering:

- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.





SKORSTEINSLØP 5 **VIDEO:** https://youtu.be/Ma9AgKx0vBc
Type skorstein: Tegl- og betongskorsteiner (ca. 250 x 500 mm.)

Meter	Merknad
6.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.3	Gjenstand, mulig spiker og konstruksjonsvirke
17.9 - 18.5	Hull * *
18.5	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 0.stk.

Vurdering:

- Skorsteinsløpet benyttes ikke til fyring ved tidpunktet for kontrollen. Videokontrollen kunne ikke avdekke at det var noen røykrør fra ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet.
- Skorsteinen har skader og andre forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftsmessig stand, dersom den skal benyttes til fyring.





SKORSTEINSLØP 6 **VIDEO:** https://youtu.be/oyHt4t1xBp4
Type skorstein: Elementskorstein (Ø 200 mm.)

Meter	Merknad
3.0	Røykrør fra ildsted, det kan se ut som om tilkoblingen mellom røykrør og skorstein mangler røykrørsinnføring. Det er krav til at tilkoblingen skal være utført med en egnet røykrørsinnføring på elementskorsteiner.
3.3	Mangelfull tetting etter tidligere røykrør/ildsted *
4.0	Sotluke / bunn. Sot/stein ligger i bunnen, dette bør tømmes

Antatt antall ildsteder tilkoblet skorsteinsløpet: 1.stk.

Vurdering:

- Skorsteinen har en skade og forhold som svekker brannsikkerheten, og må settes i forskriftmessig stand dersom den skal brukes til fyring. Tilkoblede fyringsanlegg (ildsteder) bør ikke benyttes inntil dette er utbedret, da det kan innebære fare for brannsikkerheten og beboers helse.
- Det er krav til at tilkoblingen mellom røykrør og skorstein på alle elementskorsteiner, skal være utført med en egnet og godkjendt røykrørsinnføring, det kan se ut som om denne tilkoblingen mangler en slik røykrørsinnføring. Ref. Håndbok i skorsteiner og ildsteder, Byggdetaljeblad - 752.135 - Eldre regler for ildsteder og skorsteiner: Elementskorsteiner har ofte egne detaljløsninger og produkter for røykrørsinnføring, og de må man i så fall bruke. Hvis skorsteinen er en to- eller tresjikts elementskorstein, må man uansett bruke røykrørsinnføring med flens tilpasset røykløpets ytterdiameter.



Avslutningsvis:
Skorsteinens tilstand (vurdering) er beskrevet under hvert løp. I forbindelse med denne videokontrollen har vi kun kontrollert den eller de skorsteinene vi har blitt bedt om å kontrollere.

En skorstein skal kunne stå i mot brann og ikke spre seg til andre deler av bygningen. En skorstein med tilkoblede ildsteder regnes med å være i bruk (tross at den ikke nødvendigvis er aktiv), den må være i konstruksjonsmessig og forskriftmessig stand.

Forskriftmessig stand innebærer at skorsteinen er intakt og ikke avviker fra krav og regler for fyringsanlegg. Dersom det blir avdekket feil eller mangler i forbindelse med befaringen/videokontrollen, som åpenbart kan øke risikoen for brann eller kan føre til helseskader, må fyringsanlegget (skorstein/ildsted) ikke brukes før skorsteinene er i forskriftmessig stand, jf. Forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.

Det er kun det lokale brann- og feiervesenet ved brannsjef som har myndighet å nedlegge bruknektelse (fyringsforbud) på fyringsanlegget. Det er dog mulig for eier/styret å lage vedtak om midlertidig fyringsforbud av fyringsanleggene i eiendommen inntil evt. skader er utbedret.

Deres behov for feiing av skorsteinene:
I henhold til gjeldende forskrifter er feiing av skorsteiner i dag behovsprøvet, og blir fortiden etter-fakturert i Oslo (feiing inngår ikke i kommunale gebyrer i Oslo). Vi vurderer at det er behov for feiing av skorsteinene i deres eiendom. Ta kontakt med oss for ett uforpliktet tilbud på feiing av deres skorsteiner.

Ved skorsteinsrehabilitering, anbefaler Feie- og tilsynstjenester AS følgende:

- For og kunne vurdere riktige metoden ved rehabilitering, må man ofte inn i hver enkelt leilighet og kartlegge skorsteinens avstand til brennbart materiale og tilgjengelighet. Har skorsteinen kun har få og enkle krater og disse sitter på tilgjengelig plasser, så vil kostnaden kunne bli lavere ved å utbedre skaden fra leiligheten. Feie og tilsynstjenester AS kan bistå i en slik kartlegging.
- At det blir Innhentet anbud fra minimum 3 rehabiliteringsfirmaer.
  Feie og tilsynstjenester AS utfører ikke rehabilitering av skorsteiner, vi en nøytral aktør i markedet og utfører kun konsulentvirksomhet. Dette for å ikke blande kort som kontrollør og utførende.
- Krev å få minimum 10års garantier på produktet som blir brukt for å utbedre, i henhold til Håndverkertjenesteloven har dere 5års reklamasjonsfrist på jobben men ikke på produktet.
- At nødvendige kontrakt/er skrives, for eksempel Norsk Standard.
- På teglskorsteiner kan det være lurt å be om at skorsteinene etter rehabiliteringen får oppstillingsklasse 3, dette innebærer at det er lov til å dekke til to av fire sider med brennbart materiell. Som det er p.dd. må alle fire sidene være synlige for ettersyn.
- At det blir utført en upartisk og nøytral etterkontroll/kvalitetssikring av rehabiliteringsjobben innen sluttfakturaen betales.

Med vennlig hilsen

Magnus Åstrøm
feiermester
Telefon: 400 18 503
E-post: magnus@tilsyn.no
www.tilsyn.no



Tilstandsrapport

Observatorie Terrasse 2
19.03.2025

PROTAN

Adresse	Observatorie Terrasse 2 OSLO
Eier	Observatorie Terrasse 2
Eierkontakt	Eric Bortzmeyer 94812740 styret.observatorieterrasse2@gmail.com
Inspeksjonsansvarlig	Protan AS
Eierkontakt	Ove Andre Elde 99129531 oveandre.elde@protan.no
Inspeksjon fullført	19.03.2025
Inspeksjon fullført av	Ove Andre Elde 99129531 OveAndre.Elde@protan.no

Vennligst gi tilbakemelding på endring av kontaktdata.

Generelt

Generelt

1.1 Bakgrunn

Denne tilstandsrapporten er laget etter ønske fra byggherre om en tilstandsvurdering av taket (takene). Tilstandsrapporten gir en faglig vurdering av nå-situasjonen på taket og en oversikt over hva som bør utbedres eller hva som bør gjøres av vedlikeholdsarbeid. Takpatruljen vil kunne gi en kostnadsplan for utbedringsarbeidet.

1.2 Hensikt

Hensikten med denne rapporten er å få en grundig kontroll av takene med alle detaljer. Samtidig vil et slikt tilsyn avdekke skader, feil og mangler som taket og omkringliggende installasjoner har.

Tilstandskontrollen er et forebyggende tiltak som vil hjelpe til å avverge lekkasjer og følgeskader. Dersom det tross dette forebyggende tiltaket skulle oppstå lekkasje eller skader, er ikke dette takpatruljen eller Protans ansvar.

1.3 Norsk Standard

Rapporten er laget i henhold til NS 3424 og i henhold til Protans standard avtaleverk for

tilstandsrapporter. Det tas forbehold om feil.

Opplysninger om taket

Areal

400,00 m²

Tilgang

Adkomst til taket: Innvendig trapp
Tilgang krever: Nøkkel

Konstruksjonstype

Luftet takløsning

Taktype

Flatt tak

Taktekking

Type: ATB

Tilstandsrapport
Observatorie Terrasse 2
19.03.2025

Konklusjon

Sammendrag	TG3 - Stort eller alvorlig avvik
Tilstand	TG3 Lve parapeter- og mangel på forankringspunkterNår kollektiv sikring ikke er etablert skal man bruke personlig fallsikringsutstyr som skal festes i forankringspunkt. Man vil fortsatt kunne utføre kontroll, men da skal personell min stoppe 2 meter fra kanten.
Tiltak	TG2 punkter Vi har inspisert taket deres og ser at det bærer preg av høy alder. Etter mange år med eksponering for UV-stråling, er skifersstrøet som beskytter takbelegget nesten helt borte. Dette er en normal aldringsprosess. Takprodukter har vanligvis en levetid på rundt 20 år uten vedlikehold, og opptil 30-35 år med riktig vedlikehold. For å sikre at taket deres forblir i god stand og for å unngå fremtidige skader, anbefaler vi å starte forbredleser på å legge om takt.

Inspeksjonsdetaljer

Sjekkpunkter	TGIU	TG0	TG1	TG2	TG3	Status	Bilde	Kommentar	Tiltak
Oppstart									
Verifisere bygg						Verifisert.	X		
Adkomst til taket			1			Mindre eller moderate avvik.	X		
Sikring					1	Stort eller alvorlig avvik.	X		
Tilgjengelig strøm	1					Ikke undersøkt.			
Kompakte tak									
Takbelegg				1		Vesentlig avvik.	X		
Overgang til vertikale flater				1		Vesentlig avvik.	X		
Krakelering og stivt belegg				1		Vesentlig avvik.	X		
Skiferbestrøing på asfalt takbelegg				1		Vesentlig avvik.	X		
Sluk, renner og gangbaner									
Sluk, renner og vannbaner		1	1			Mindre eller moderate avvik.	X		

Beslag og gjennomføringer									
Lufthatter			1			Mindre eller moderate avvik.	X		
Beslag generelt				1		Vesentlig avvik.	X		

TGIU	Ikke undersøkt
TG0	Ingen avvik
TG1	Mindre eller moderate avvik
TG2	Vesentlig avvik
TG3	Stort eller alvorlig avvik

Oppstart - Verifisere bygg

Observasjon 1

Ja - Verifisert.

Bilde



Bygg er verifisert

Oppstart - Adkomst til taket

Observasjon 1

TG1 - Mindre eller moderate avvik.

Bilde



Adkomst gjennom luke.

Oppstart - Sikring

Observasjon 1

TG3 - Stort eller alvorlig avvik.

Bilde



Skal servicepersonell ut til kanten, er det ikke mulig å feste personlig fallsikringsutstyr.

Oppstart - Tilgjengelig strøm

Observasjon 1

Ikke undersøkt - Ikke undersøkt.

Kompakte tak - Takbelegg

Observasjon 1

TG2 - Vesentlig avvik.

Bilde



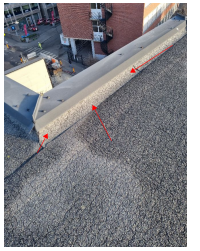
Det er observert at skiferstrøet som beskytter takbelegget mot UV-stråler, har begynt å slites bort. Dette har ført til krakelering av takbelegget, noe som er en normal aldringsprosess.

Kompakte tak - Overgang til vertikale flater

Observasjon 1

TG2 - Vesentlig avvik.

Bilde



Det er observert at skiferstrøet som beskytter takbelegget mot UV-stråler, har begynt å slites bort. Dette har ført til krakelering av takbelegget, noe som er en normal aldringsprosess.

Kompakte tak - Krakelering og stivt belegg

Observasjon 1

TG2 - Vesentlig avvik.

Bilde



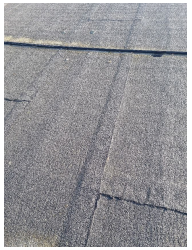
Takbelegget begynner å vise sprekkdannelser i aldringsprosess.
Takbelegget viser antydninger til å bli stivt

Kompakte tak - Skiferbestrøing på asfalt takbelegg

Observasjon 1

TG2 - Vesentlig avvik.

Bilde



Eksempelbilde
Skiferbelegget som skal beskytte takbelegget UV-stråler, er nesten helt borte

Sluk, renner og gangbaner - Sluk, renner og vannbaner

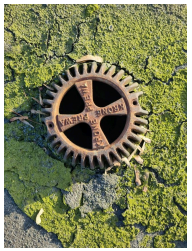
Observasjon 1

TG0 - Ingen avvik.

Observasjon 2

TG1 - Mindre eller moderate avvik.

Bilde



Det er gamle Krone Prewa sluk. ingen bemerkning

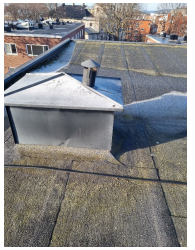
Tilstandsrapport
Observatorie Terrasse 2
19.03.2025

Beslag og gjennomføringer - Lufthatter

Observasjon 1

TG1 - Mindre eller moderate avvik.

Bilde



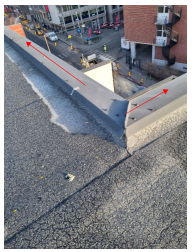
Plastisol belegget har tørket ut på grunn av UV-stråling.
Normal aldringsprosess

Beslag og gjennomføringer - Beslag generelt

Observasjon 1

TG2 - Vesentlig avvik.

Bilde



Plastisol belegget har tørket ut på grunn av UV-stråling.
Normal aldringsprosess

Vedtekter
Gjeldende per 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, seksuell opplhav, 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
Ervervet av seksjon eller leier av brukerenhet 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 brukerenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

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

5. Vedlikehold
Seksjonseieren skal vedlikeholde brukerenheten slik at skader på fellesarealene og andre brukerenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til brukerenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

a) Inventar

b) utstyr, som vaskemaskin, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og røykvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, trapet
f) gulvbelegg, sentralstøv, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller instalasjonsbryter
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde «Brann slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av baggets sluk, vinduer i felles arealog ytterdører.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av svær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte brukerenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom brukerenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å fjerne nye slike installasjoner gjennom brukerenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseiern skal gi sameiet adgang til brukerheten for å vedlikeholde, inntallere og kontrollere installasjoner som nevnt i fjerde og annet punktum. Kostnad og arbeid til slikevirksomhete skal vurderes i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseiernes eller andre brukere.

Vedtekter
Forslag 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, seksjonalt opplhav, 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
Ervervet av seksjon eller leier av brukerenhet 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 brukerenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av brukerenheten og fellesarealene må ikke på en 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 .Hiver enkelt seksjonseier er betalingsansvarlig for skader på bygget når dette skyldes påvirkning av ytre/uke faktorer, for eksempel barnevik, uaturalig bruk eller uaktsomhet på byggets del de disponere. Hver enkelt seksjonseier er dermed betalingsansvarlig for alle skader som påføres bygget uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på sameiets side.

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

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

5. Vedlikehold
Forderling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og seksjonseierne følger av eierseksjonsloven §32 og §33 med følgende unntak:

Når det gjelder takkonstruksjoner og bakkonger faller fortsatt vedlikeholdsansvar på sameiet. Samtidig må eiere til seksjoner med takterrasser eller balkonger sørge for å legge et beskyttende gulvbelegg for å unngå unødvendig slitasje.

Endringens art

Lagt inn

2F

Vesentlig innholds- og språklige endringer

2N

Lagt inn

2M

Dersom dette skal inn i vedtektene kreves det samtykke (også fra de som ikke er til stede, men som benytter) i tillegg til 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer i møtet. Foreslår heller å legge dette i husordensreglene. Presisering av §5 i vedtekter (vedlikehold)

Sak i saksfremmlegg

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller allerlegelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Når seksjonseiern storter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

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

kun leie én parkeringsplass.

Når det blir ledig parkeringsplass, blir disse «flyttet bliret sammenrer. Den som har lengst ansiennitet som sameier av de som melder sin interesse innen oppgitt frist i utlysningen, «FÅ tildelt plass. Det er ikke ingen «ventetid».

Dersom ingen med rett til parkeringsplass melder sin interesse «Sr en plass blir ledig, kan styret «unlere å leie ut plassen til sameiere som allerede leier en plass, eller til leietakere, men «ved den forutsetning at plassen leveres tilbake til sameiet «an det skulle komme andre som har rett til å leie plass etter reglene ovenfor, med prioke «m å leie plass.

Brukeren av el-bil/sykler selv ladepunkt som er godkjent av styret. Laderen tilhører kjipper. Strømforbruk til el-billading fakturres den som leier parkeringsplassen.

Ved disponentskifte av parkeringsplass påløper det et gebyr til forretningsfører. Gebyret 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 fellesinteter
Med fellekostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte brukerenhet. Fellekostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter «anneletsplan» med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter «ytelse» for den enkelte brukerenhet eller etter fordruk.

Utgifter til felles TV-pakker og bredbånd, samt abonnementer til «tyfjenester skal fordeles lik mellom seksjonseiere. Tilleggstjenester fakturres særskilt til seksjonseiere som benytter seg av de tjenestene.

Den enkelte seksjonseier skal betale «kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av fellekostnadene. Kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesformål på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Innbetaler av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte brukerenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme«nøkkelen.

9. Utgifter til fjernvarme
Med utgifter til fjernvarme skal forstås alle utgifter til oppvarming og varmt vann som knytter seg til den enkelte brukerenhet. Utgiftene til fjernvarme skal fordeles mellom seksjonseierne etter nytten (avmnt taggevann) for den enkelte brukerenhet og etter forbruk (oppvarming). Det er «annet som bestemmer hvordan nytten beregnes, mens forbruket er målt av «kotrt leverandør. Ekstern leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier for å dekke «annet samlet faktura.

Dersom en seksjonseier ikke betaler sine fakturer 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, «åfrent 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 tjenester.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for feil ved tjenester eller feil på målerne når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel «åbotasje, hærverk, snusi i varmeledningsnett eller andre feil på anlegg som kan forårsake skade på de mekatronisike/elektroniske/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 påfører seg i denne forbindelse.

10. Seksjonseiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin «andelsbrøk.

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

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

Mindre innholds- og språklige endringer

2P

Når det blir ledig parkeringsplass, vil denne bli «flyt av styret til seksjonseierene. Styret vil tildele den ledige parkeringsplassen til den av seksjonseierene med lengst ansiennitet og som har meldt sin interesse for den ledige parkeringsplassen innen den oppgitte fristen i utlysningen. Det er ikke ingen «ventetid».

Mindre innholds- og språklige endringer

2P

Bilen må være registrert på søkeren som skal parkerere på sameiets P-plass. Eventuelt kan disponent være «nedsnr av bilen.

Lagt inn

2L

Kjøreparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt.

Lagt inn

2I

Dersom ingen seksjonseiere som kvalifiserer for 3 ikke parkeringsplass slik det er nevnt i annet ledd i dette kapittel melder sin interesse «for en plass blir ledig, kan «tyret leie ut plassen tilseksjonseiere som allerede leier en parkeringsplass, eller til beboere som ikke er seksjonseiere eller «ier familie av seksjonseier, men da med den forutsetning at parkeringsplassen leveres tilbake til sameiet dersom andre kvalifiserte seksjonseiere etter reglene ovenfor «tude melde sin interesse for å leie en parkeringsplass.

Mindre innholds- og språklige endringer

2P

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 fakturres den som leier parkeringsplassen.

Mindre innholds- og språklige endringer

2P

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

Mindre innholds- og språklige endringer

2P

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 fellesinteter
Med fellekostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte brukerenhet. Fellekostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter «anneletsplan» med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter «ytelse» for den enkelte brukerenhet eller etter fordruk.

Utgifter til felles TV-pakker og bredbånd, samt abonnementer til «tyfjenester skal fordeles lik mellom seksjonseiere. Tilleggstjenester fakturres særskilt til seksjonseiere som benytter seg av de tjenestene.

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

Innbetaler av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte brukerenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme«nøkkelen.

9. Utgifter til fjernvarme
Med utgifter til fjernvarme skal forstås alle utgifter til oppvarming og varmt vann som knytter seg til den enkelte brukerenhet. Utgiftene til fjernvarme skal fordeles mellom seksjonseierne etter nytten (avmnt taggevann) for den enkelte brukerenhet og etter forbruk (oppvarming). Det er «annet som bestemmer hvordan nytten beregnes, mens forbruket er målt av «kotrt leverandør. Ekstern leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier for å dekke «annet samlet faktura.

Dersom en seksjonseier ikke betaler sine fakturer 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, «åfrent 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 tjenester.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for feil ved tjenester eller feil på målerne når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel «åbotasje, hærverk, snusi i varmeledningsnett eller andre feil på anlegg som kan forårsake skade på de mekatronisike/elektroniske/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 påfører seg i denne forbindelse.

10. Seksjonseiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin «andelsbrøk.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i samvet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter samvekstall. Ved utjevning av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av lover 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) innføgging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle samvet
b) omgjøring av fellesarealer til nye brukerheter eller utvidelse av eksisterende brukerheter
c) salg, bytte, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert selskapet i samvet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at fomålet for en eller flere brukerheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i reservekjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller brukonteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller ulempe for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller ulempe for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, 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 ulempe for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av fellesutgiftene i 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 samvet skal kunne ta opptak til lån:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) opptakning av samvet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av samvets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller brukonteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller ulempe tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med fortsiger-, tale-, og stemmevrett. 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 minste drift 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 3tte 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 krave at tingretten oppnevner en for seksjonseierens 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. Alt saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det behandles innkalt nytt årsmøte til suggestive av forslag som er fremsatt i møtet.

11. Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i samvet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter samvekstall. Ved utjevning av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av lover 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) innføgging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle samvet
b) omgjøring av fellesarealer til nye brukerheter eller utvidelse av eksisterende brukerheter
c) salg, bytte, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert selskapet i samvet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at fomålet for en eller flere brukerheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i reservekjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller brukonteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller ulempe for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller ulempe for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, 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 ulempe for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av fellesutgiftene i 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 samvet skal kunne ta opptak til lån:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) opptakning av samvet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av samvets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller brukonteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller ulempe tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med fortsiger-, tale-, og stemmevrett. 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 minste drift 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 3tte 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 krave at tingretten oppnevner en for seksjonseierens 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. Alt saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det behandles innkalt nytt årsmøte til suggestive av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møtelederike. 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 en 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

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

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemer 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 ett år. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år.

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

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

12.2 Styremøter

Styremedlemmene 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 styremedlemmene. Er ikke styremedlemmene til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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 fremmøtte styremedlemmene.

Styremprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av samvets 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 samvet skal ha en forretningsfører.

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

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et spørsmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor samvet, eller et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor samvet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot samvets 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 forpliktе samvet utad

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer seksjonseierne og forpliktер 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 forretningsførerens representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer samvet, 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

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

11.6 Møtelederike. 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 en 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

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

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemer 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 ett år. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år.

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

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

12.2 Styremøter

Styremedlemmene 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 styremedlemmene. Er ikke styremedlemmene til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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 fremmøtte styremedlemmene.

Styremprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av samvets 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 samvet skal ha en forretningsfører.

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

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et spørsmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor samvet, eller et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor samvet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot samvets 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 forpliktе samvet utad

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer seksjonseierne og forpliktер 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 forretningsførerens representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer samvet, 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

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



Revisor tjenesteyder 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.

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 forpliktet seg å sende til styret oppussingsplan før arbeidet begynner i egen seksjon. Oppussingsplan skal beskrive hva som er tenkt gjennomført, hvilke materier og spesifikasjoner som ligger til grunn for arbeidet. Når arbeidet er gjennomført, skal eierne sende styret en erklæring fra håndverker som bekrefter at de utførte arbeidene er i samsvar med godkjente forutsetter.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

21. Pålegg om salg og krav om fraskjøte
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 misligholdt gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppfatrav for påleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til ulempe pålegge eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fraskjelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Eierseksjonslaven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene forav.

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 datatbehandlere i personvernerklæringen slik at den til enhver tid er oppdatert.

Revisor tjenesteyder inntil annen revisor er valgt.

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

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

20. Bygningsmessige arbeider
Alle forpliktet seg å følge sameiets designmanual. Dette gjelder blant annet installasjon av ringeklokke eller navneskilt men også farge/valg for seksjonenes dør til fellesareal.

Lagt inn

JC

Designmanualen kan ikke endres uten at endringene er behandlet i generalforsamling

Lagt inn

JC

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.

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.

Lagt inn

JC

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.

Lagt inn

JC

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

Lagt inn

JC

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

21. Pålegg om salg og krav om fraskjøte
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 misligholdt gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppfatrav for påleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til ulempe pålegge eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fraskjelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Eierseksjonslaven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene forav.

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 datatbehandlere i personvernerklæringen slik at den til enhver tid er oppdatert.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Egil Lundal for 2 år Adresse: 2A

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: Justin Brackmann for 2 år Adresse: 2B
2. Navn: Marit Ulstein Mæhlum for 2 år Adresse: 2A
3. Navn:…… for …. år Adresse……..
4. Navn:…… for …. år Adresse……..

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Hanne Eikå Adresse: 2B
2. Navn: Gunilla Kruithof Adresse: 2B
3. Navn:…….. Adresse……..
4. Navn:…….. Adresse……..

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn:…….. Adresse……..
2. Navn:…….. Adresse……..
3. Navn:…….. Adresse……..

5. Som medlem av andre utvalg foreslås:
1. Navn:…….. Adresse……..
2. Navn:…….. Adresse……..
3. Navn:…….. Adresse……..

Dato: 04/03/2025

I valgkomiteen for Observatorie Terrasse 2 **sameie**

Gunilla Kruithof August Klemp

2025-03-05_Forslag_fra_valgkomite_OT2.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Klemp, August	**2025-03-05**	**Kruithof, Gunilla Maria**	**2025-03-10**

Identifikasjon

bankID Klemp, August

Identifikasjon

bankID Kruithof, Gunilla Maria

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Torsdag 10. april 2025 kl. 17.00 ble det avholdt ordinært årsmøte på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65.

Til stede var 16 seksjonseiere i henhold til innleverte registreringsblanketter/signering på oppmøteliste, samt 3 fullmakter.

Til sammen 19 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 signatur ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett 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 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til etterretning. OBS: flere opplever fortsatt utfordringer med porttelefon. Styret følger opp.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. BUDSJETT 2025

Budsjettet ble orientert om og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

5. GODTGJØRELSER

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 ble foreslått satt til kr. 82 500 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

B) Godtgjørelse til revisor for perioden 2024/2025 ble foreslått godkjent etter regning.

Vedtak: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

A) Orienteringssak - Vedlikeholdsplan
Styreleder har gått gjennom vedlikeholdsplan for å underrette eierne om kommende behov.

Vedtak: Tatt til etterretning

B) Beslutningssak – Sameiets designmanual
Styret ønsker å forankre fremtidige utseende for sameiet. Beslutningen gjelder ikke den umiddelbare gjennomføringen av den praktiske oppgraderingen, men selve farge- og materialvalg for fremtiden. Designmanualen blir et vedlegg til vedtekter og husordensregler.

Styrets forslag til vedtak:
Designmanual vedtas og innlemmes i vedtekter og husordensregler.

Enstemmig avvist

Vedtak: Avvist. Generalforsamling er enig i at oppgangene må tas, men pga øvrige vedlikeholdsbehov, velger vi å utsette prosjektet. Styret kommer tilbake til generalforsamling før sommeren med oppdatert forslag på design.

C) Beslutningssak - Integrering av designmanual inn i sameiets vedtekter
Styret ønsker å formelt forplikte alle eiere å følge designmanual slik at vi sikrer fremtidig stabilitet i sameiets utseende. Styret foreslår å legge inn følgende tekst som første ledd i vedtekter §20 «Bygningsmessige arbeider»:

> «Alle forplikter seg å følge sameiets designmanual. Dette gjelder blant annet installasjon av ringeklokke eller navneskilt men også fargevalg for seksjonenes dør til fellesareal.
>
> Designmanualen kan ikke endres uten at endringene er behandlet i generalforsamling.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til §20 «Bygningsmessige arbeider» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Enstemmig avvist

Vedtak: Avvist pga avstemming i sak B.

D) Beslutningssak: Integrering av designmanual inn i sameiets husordensregler
Styret ønsker å formelt forplikte alle eiere å følge designmanual slik at vi sikrer fremtidig stabilitet i sameiets utseende. Styret foreslår å legge inn følgende paragraf i husordensregler med tittel «Seksjonseiernes bruksrett» med følgende bestemmelse:

> «Installasjon av ringeklokke eller navneskilt som ikke er godkjent av styret, eller ikke er i samsvar med sameiets designmanual, er ikke tillatt.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig avvist

Vedtak: Avvist pga avstemming i sak B.

E) Beslutningssak: Sikre stabil utseende i sameiets bestemmelser
Enkelte eiere har siden 80-tallet gjort endringer i sine seksjoner som har medført skjemmende grep i fellesareal, og ødeleggelse på felles infrastruktur. Styret ønsker å sikre at det i fremtiden ikke gjennomføres endringer i fellesareal uten godkjenning, og uten at endringene skjemmer eller ødelegger fellesareal. Dette vil også hindre at enkelte endringer medfører ulemper for andre eiere. Styret foreslår å legge inn følgende tekst som siste ledd i vedtekter §20 «Bygningsmessige arbeider»:

> «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.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til §20 «Bygningsmessige arbeider» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

F) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - vedtekter
Selv om bestemmelsen er regulert under alminnelig erstatningsrett, ønsker styret å bevisstgjøre eierne og beboere om deres erstatningsansvar ved skader på fellesareal. Styret foreslår å legge inn følgende tekst som tredje ledd i vedtekter §4 «Seksjonens bruksrett»:

> «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. Hver enkelt seksjonseier er dermed betalingsansvarlig for alle skader som påføres bygget uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på sameiets side.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til §4 «Seksjonens bruksrett» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Generalforsamling foreslår å slette siste setning før innlemmelse i vedtekter. Følgende tekst blir tredje ledd i vedtekter §4 «Seksjonens bruksrett»:

> «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.

Ny versjon enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent med foreslåtte endringer.

G) Beslutningssak: ansvarliggjøring av eiere og beboere ved skader i fellesareal - husordensregler
Styret ønsker å understøtte vedtekter med en bestemmelse i husordendsregler for å bevisstgjøre eierne vedrørende deres anvar. Styret foreslår å legge inn følgende tekst i paragraf «Seksjonseiernes bruksrett» i husordensregler:

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

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

H) Beslutningssak: bevisstgjøring av eiere og beboere ved skader - husordensregler
Styret ønsker å understøtte vedtekter med en bestemmelse i husordendsregler for å bevisstgjøre eierne vedrørende deres ansvarsplikt. Styret foreslår å legge inn følgende tekst i paragraf «Seksjonseiernes bruksrett» i husordensregler:

> «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.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

I) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i vedtekter §6 «Parkering»
Styret har arbeidet med å gi sameiet en plass til gjesteparkering. Parkeringsplassen ligger på sameiet tomt i Observatorie gata ved gjerdet. Regler for gjesteparkering er fastsatt i samarbeid med leverandør (P-service) og står på P-skiltet til plassen. Parkeringen blir tillat for gjester maks 2 døgn, (for eksempel fra fredag ettermiddag/kveld til søndag ettermiddag/kveld), deretter må bilen være borte i 3 døgn før bilen kan parkeres der igjen.

Styret foreslår å legge inn følgende bestemmelse i vedtekter §6 «Parkering»:

> «Gjesteparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til vedtekter §6 «Parkering» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

J) Beslutningssak: Innlemmelse av gjesteparkering i husordensregler
Styret foreslår å legge inn følgende tekst i paragraf «Parkering» i husordensregler:

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

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

K) Beslutningssak: Presisering i husordensreglers paragraf «Parkering»
For å unngå at nye disponenter av parkeringsplass får parkeringsbot ved lån av sin plass, foreslår styret et ledd paragraf «Parkering» i husordensregler.

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

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

L) Beslutningssak: Presisering i vedtekter §6 «Parkering»
For å sikre riktig forvaltning av sameiets parkeringsplass ønsker styret en bestemmelse som bidrar til å unngå misforståelser og tvister mellom potensielle P-disponenter. Styret foreslår å legge inn følgende bestemmelse i vedtekter §6 «Parkering»:

> «Bilen må være registrert på søkeren som skal parkeres på sameiets P-plass. Eventuelt kan disponent være medeier av bilen.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til §6 «Parkering» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Generalforsamling foreslår å tilføye i bestemmelsen at det bør være nok å sannsynliggjøre at eieren selv disponerer kjøretøyet. Følgende tekst foreslås:

> «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.»

Ny versjon enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent med foreslått tekst.

M) Beslutningssak: Presisering av vedtekter §5 «Vedlikehold»
Flere seksjoner har tilgang til balkonger, og seksjoner i femte etasje har enebruk til terrasser påbygd på det opprinnelige taket til sameiet. Styrets forslag er ikke å overføre vedlikeholdsansvar til terrassene til eierne i femte etasje eller eiere til seksjoner med balkonger, men er et forslag til å stadfeste bidraget til eierne i å unngå skader pga deres enebruk av deler av bygget som alle er økonomisk ansvarlige for.

Styret foreslår å legge inn følgende bestemmelse i vedtekter §5 «Vedlikehold»:

> «Når det gjelder takterrasser og balkonger faller fortsatt vedlikeholdsansvar på sameiet. Samtidig må eiere til seksjoner med takterrasser eller balkonger sørge for å legge et beskytende gulvbelegg for å unngå unødvendig slitasje.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til §5 «Vedlikehold» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Enstemmig avvist. Et belegg kan ha motsatt effekt enn å beskyte. Det er derfor viktig å ikke oppfordre installasjon av det. Styret trekker forslaget.

Enstemmig avvist

Vedtak: Avvist.

N) Beslutningssak: Forenkling av vedtekter §5 «Vedlikehold»
Dagens §5 i vedtekter egentlig er en kopi av bestemmelser i §32 i seksjonseierloven. Styret foreslår å forenkle vedtekter og vise til loven ved å legge til i vedtekter §5 følgende bestemmelse som første ledd:

> «Fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og seksjonseierne følger av eierseksjonslovens §32 og §33 ~~med følgende unntak:~~»

Eventuelt:
Dersom forslag i sak M ikke ble vedtatt, foreslår styret følgende ordlyd til ny §5 i vedtekter:

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

Styrets forslag til vedtak: Foreslått tekst til vedtekter §5 «Vedlikehold» vedtas og trer i kraft umiddelbart

På grunn av at forslaget i sak M ble avvist, er det det eventuelle forslaget som enstemmig ble vedtatt

Vedtak: Alternativt forslag Godkjent.

O) Beslutningssak: Supplering i husordensregler «Seksjonseiernes bruksrett»
Selv om §33 i eierseksjonsloven stadfester at seksjonseierne skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum, opplever styret utfordringer i å få tilgang til takterrasser og balkonger og rengjøre takrenner. Styret foreslår følgende bestemmelse i paragraf «Seksjonseiernes bruksrett» i husordensregler:

> «Eierne til seksjoner med balkonger og terrasser skal sikre ettersyn og rensing av takrenner.»

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Generalforsmaling foreslår følgende alternativ:
> «Eierne til seksjoner med balkonger og terrasser skal sikre tilgang for ettersyn og rensing av takrenner.»

Forslag enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent med foreslått endringer.

P) Beslutningssak: mindre justeringer i vedtekter §6 Parkering
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i vedtekter og foreslår omformulering i §6 «parkering». Foreslåtte forenklinger ble sendt i saksfremlegget.

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte forenklinger til vedtekter §6 «Parkering» vedtas og trer i kraft umiddelbart

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

Q) Beslutningssak: mindre språklige justeringer i husordensregler
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i husordensregler og foreslår flere omformuleringer. Foreslåtte omformuleringer ble sendt i saksfremlegget.

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte omformuleringer i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

R) Beslutningssak: mindre endringer i husordensregler
Styret ønsker å forenkle bestemmelser i husordensregler og foreslår flere små justeringer i husordensregler. Foreslåtte forenklinger ble sendt i saksfremlegget.

Styrets forslag til vedtak: Foreslåtte forenklinger i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig vedtatt

Vedtak: Godkjent.

S) Orienteringssak: Iverksettelse av sikkerhetstiltak vedtatt i 2020
Selv om styret har fått fullmakt til å gjennomføre tiltaket uten å gå tilbake til generalforsamling for godkjenning, ønsker styret å belyse saken. Styret har fått tilbakemeldinger fra sameierne, og vil ta dem i betraktning før å ta beslutning.

Vedtak: Tatt til etterretning

T) Orienteringssak: Iverksettelse av oppgradering av oppgangene
Styret har gått gjennom tilbudet som er kommet fra AT-Wallpaper vedrørende prosjektering av oppgangenes vedlikehold. Styret ønsker å gradvis gjennomføre tiltaket slik at den økonomiske byrde på sameierne ikke blir for stor. Styret ønsker å belyse saken og samle innspill fra generalforsamling for å undersøke om vi går videre med saken slik styret foreslår eller sette saken i bero.

Generalforsamling er enige i at oppgangene må tas, men pga øvrige vedlikeholdsbehov, utsetter vi prosjektet. Styret kommer tilbake til generalforsamling før sommeren med oppdatert forslag.

Vedtak: Tatt til etterretning

U) Valg: Styrets innstilling
Ragnar foreslår at Eric stiller igjen som styreleder for å sikre kontinuitet i styrets arbeid.

7. VALG

A) Valg av en styreleder for to år
Som styreleder for to år ble foreslått Egil Lundal og Eric Bortzmeyer

Egil samler 5 stemmer for, mens Eric 11 (1 blank stemme)

Vedtak: Eric Bortzmeyer valgt

Valgt ved akklamasjon

A) Valg av et styremedlem for to år
Som styremedlem for to år ble foreslått: Egil Lundal

Vedtak: Egil Lundal valgt

Valgt ved akklamasjon

C) Valg av to varamedlemmer for to år
Som varamedlemmer for 2 år ble foreslått: Justin Brackmann og Hanne Eikå

Valgt ved akklamasjon

D) Valg av valgkomite
Som medlemmer til valgkomité til årsmøtet 2025 foreslås Atle Dingsør og Gunilla Kruithof

Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 20.30

Oslo, 11 april 2025

Signatur av møteleder
Signatur av referent
Signatur av protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 10.04.2025 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

2025-04-10_Protokoll_ordinaert_a__rsmote_OT2.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bortzmeyer, Eric Michel	**2025-04-21**	**Melby, John Magne Hilmen**	**2025-04-21**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bortzmeyer, Eric Michel		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))

Protokoll for ekstraordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 2

Tirsdag 02. 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
- 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
- Mads Schei seksjon 16
- Espen Nyborg seksjon 17
- Ole William Yttreeide seksjon 8
- Eric Bortzmeyer seksjon 12

Dvs. 15 seksjonseiere
Styret har fått 6 fullmakter.

Til sammen 21 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 Mads Schei Knutsen

Vedtak: Godkjent

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

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. BUDSJETT 2026 - Orientering

3. INNKOMNE SAKER
A) Beslutningssak – Finansiering av takets vedlikehold

Bakgrunn
Taket er 29 år gammel og har begynt å lekke. Styret har inngått en avtale med Komplett-tak som fornyet taket hos nabogården (4cd). Styret har valgt en nøktern standard uten forsterkning for montering av solpaneler eller grønt tak.

Fakturabeløpet blir NOK 745.816 inkl. moms. Det beløpet har vi ikke på konto, så vi må finansiere det med ekstra innbetaling.

Styrets innstilling:
Eierseksjonsloven §29 fastsetter hvor vedlikeholdskostnader skal fordeles seksjonseierne. Det er sameiebrøken som gjelder. Samtidig, «dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk».

Fordeling av kostnader til takfornying blir fordelt etter brøk med følgende engangsbeløp.

Seksjon	Beløp per seksjon
3	23 866
4	19 988
5	30 429
6	30 429
7	21 480
8	19 988
9	23 866
10	19 988
11	34 009
12	34 009
13	21 480
14	19 988
15	23 866
16	19 988
17	34 009
18	34 009
19	21 480
20	19 988
21	23 866
22	19 988
23	34 009
24	34 009
25	21 480
26	19 988
27	38 782
28	30 131

Seksjon	Beløp per seksjon
29	30 131
30	40 572

Styret anbefaler ikke at sameiet tar lån for å vedlikeholde taket. Lån for sameier er vesentlig høyere enn for private personer. Det er dessuten kostbart å administrere hos forretningsfører. Et lån blir dermed fordyrende for alle.

Styret anbefaler en kapitalinnkalling til sameiet som fordeles i tråd med øvrige felleskostnader. Hvorvidt seksjonseierne har kapital tilgjengelig for betaling, eller må ta opp lån for å innbetale, vil jo avhenge av den enkeltes økonomi. Den enkelte vil få bedre rentebetingelser ved å ta opp lån med sin egen seksjon som sikkerhet, enn det sameiet vil kunne oppnå.

§50 i Eierseksjonsloven gjelder ikke her. Tiltaket inngår i sameiets vanlige forvaltning (jfr Eierseksjonsloven §33). Beslutningen skal tas ved vanlig flertall iht. Eierseksjonsloven §49 første ledd.

Beslutning 1 - vedtak:
Takrenovering finansieres med kapitalinnkalling **er enstemmig vedtatt**

Beslutning 2 - vedtak:
Kostnaden deles etter brøk - **Vedtatt med 19 stemmer for og 2 stemmer mot.**

Seksjon 30 ønsker å protokollføre at det er uheldig/urettferdig at det finansieres etter brøk.

Oslo 02.12.2025
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2

***

2025-12-02_Protokoll_ekstraordinaert_a__rsmote.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Knutsen, Mads Schei	**2025-12-02**	**Bortzmeyer, Eric Michel**	**2025-12-02**

Identifikasjon

bankID Knutsen, Mads Schei

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))

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 Kollegium til A/S Observatoriehavens Bygge selskap Kr. Linnerud, og vedrørende en tomt av Universitetets eiendom Observatorie gaten 1 i Oslo. Oslo den 21 august 1935. E. 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 nøiagtige størrelse.
2. Festetiden er 90 aar 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. I saafall 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 festeperioder.
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 m2. Skulde som følge av bygningsmyndighetenes holdning det bebyggede areal tillates forhøiet utover 6884 m2, 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 ratt 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, bortsett ved offentlig

skattetakst. Finner Universitetet at denne takst er for høi, har det efter eget valg adgang til enten aa begjære overtakst eller aa la eiendommens verdi bestemme ved skjønn efter reglene i post 9 nedenfor.

5. Universitetet forbeholder sig rett til aa godkjenne den forenstaaende obligasjons-tekst og til aa paase at den ved avdragsbestemmelser eller paa annen maate blir saadan klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iøvrig verdiforringes.
6. Festeren utreder alle skatter og avgifter som paahviler eller maatte bli paalagt tomten og derpaa opførte bygninger, herunder ogsaa eventuell verdistigningsskatt. Universitetet samtykker i naar tomten er ferdig bebygget aa fordele festeavgiften kr. 12.000.- paa de opførte bygninger, alt overenstemmende med de respektive bygningers skattetakst. Universitetet er ogsaa villig til aa samtykke i at den festede tomt opdeles i 4 parceller, forutsatt at Reguleringsraadet paa forhaand 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 paa 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.
7. Eventuelle vann- og kloakkledninger til det gamle Observatorium eller bygninger som i tilfelle bygges her skal uten godtgjørelse kunne faa tilslutning til lignende ledninger som anlegges paa det bortfestede areal.
8. Den første blokk paa tomten maa være paabegynt 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.
9. Bebyggelsen maa skje efter tegninger og beskrivelse utarbeidet av og under tilsyn av en fullt utdannet arkitekt, som har de fornødne kvalifikasjoner for aa være medlem av Oslo Arkitektforening.
10. Situasjonsplan, saavelsom bygge- og fasadetegninger er forelagt for og godkjent av Det akademiske kollegium. Forsaavidt festeren ikke har paabegynt bebyggelsen til de foranførte tider for de respektive blokker er Universitetet efter forutgaaende 14 dagers varsel berettiget til aa anse dette som en vesentlig misligholdelse av festekontrakten og i den anledning berettiget til aa anse festet forbrutt eller aa ta rettslige skritt overenstemmende med de nedenfor under post 7 inntatte bestemmelser.
11. Festeren plikter aa 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 så holde ubygget grunn i ordentlig stand.
De til forhave utlagte arealer må senest innen 6 måneder fra bygningens opførelse være satt i ordenlig 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 ellers utviser og som kjøperen selv har å undersøke.
Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis han i lengere tid enn 3 måneder fra forfall undlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser eller renter av bedre prioriterte pantefordringer, hvis han undlater å holde bygningen ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret- er Universitetet berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger og gjennem fremleie eller salg av grunn og bygninger å søke dekning. Likeledes kan Universitetet i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av påskrav efter tvangsfullbyrdelseslovens pgrf. 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs pgrf. ### fralles. 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 såsom måslebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved festefornyelse. Til Universitetets salgskommisjoner erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festebrevets utfordigelse.
9. De i dette festebrevs poster 2,3og 4 omhandlede skjønn såvel som enhver tvist som måtte opstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjøres ved voldgift efter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

I Det akademiske kollegium, Oslo, 13. august 1935.

Som fester av tomten
A/S Observatoriehavens Byggeselskap
Chr. Linnerud (sign.)

Som Sælnj(sign.)
rektor

H. C. Selmer(sign.)

In Fidem
Ole Arnem

Bilag 2

FESTEBREV:

A/S Observatoriehavens Byggeselskap har ved festebrev av 13/8-1935 erhvervet festeretten 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 2,
Observatorie Terrasse 4,
Observatorei Terrasse 6.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap bortfester herved den tomt 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, såfremt A/S Observatoriehavens Byggeselskaps festekontrakt med Universitetet står ved makt.
2. Festeavgift n skal være lik byggeselskapets festeavgift til Universitetet til enhver tid. Beløpet er for tiden fastsatt til kr.3.000.- pr.år. Avgifter betales til samme terminer som A/S Observatoriehavens Byggeselskap betaler sine termin r. Forøvrig gjelder samme betal- elser som for festebrev av 13/8-1935.
3. Festeren må ikke alle byrder på grunnen som A/S Observatoriehavens Byggeselskap må ikke i henhold til sin kontrakt med Universitetet. Forøvrig har festeren alle de for likstaller og rettigheter vis byggeselskapet, som dette har ovenfor Universitetet.

Oslo, 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 oppføtelsen av ovennevnte kontrakt, under henvisning til vedlagte tillegg av s.d. hvorefter festetiden er 50 år.

I Det akademiske kollegium,
Som Ole Arnem(sign)
rektor.

(sign) Lunde.

FESTEBREV:

A/S Observatoriehavens Byggeselskap har ved festebrev av 13/8-35 ervervet 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.

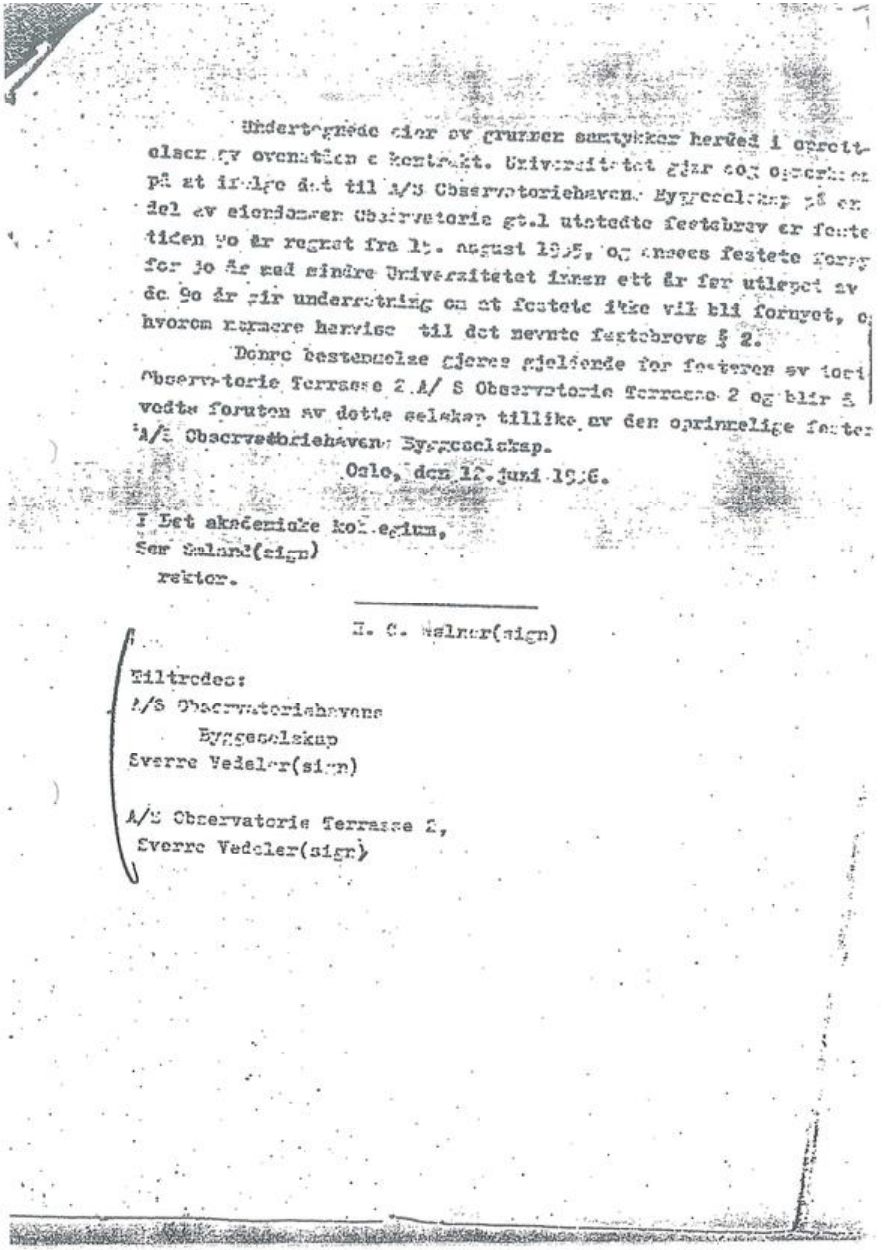
A/S Observatoriehavens Byggeselskap
Sverre Vedeler (sign)

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 grunnen samtykker herved i opprett-
elsen av ovenstående kontrakt. Universitetet gjør også oppmerk-
på at ifølge dåt til A/S Observatoriehaven. Byggeselskap på en
del av eiendommen Observatorie gt.1 utstedte festebrev er feste-
tiden 90 år regnet fra 15. august 1935, og anses festete forr
for 30 år med mindre Universitetet innen ett år før utløpet av
de 90 år gir underretning om at festete ikke vil bli fornyet, o
hvorom nærmere henvise til det nevnte festebrevs § 2.

Denne bestemmelse gjøres gjeldende for festeren av tom
Observatorie Terrasse 2 A/ S Observatorie Terrasse 2 og blir s
vedtå foruten av dette selskap tillike av den opprinnelige feste
A/S Observatoriehaven 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)

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)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

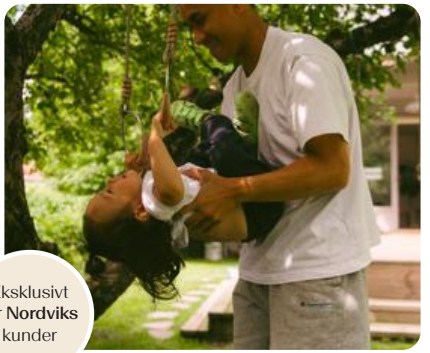
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0105/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Observatorie terrasse 2A 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 199, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no