PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

OBSERVATORIE TERRASSE 4 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Observatorie terrasse 4 B, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 200, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2559 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ1350

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, spekkmurte teglsten fasader.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har innvendig standard fra byggeår- totalt rehabiliteringsobjekt.

Leiligheten har vinduer fra byggeår, noen med ett lags glass og noen med 1+1 lags glass.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Leiligheten har malte balkongdører i tre fra byggeår.

Balkong utgang fra stue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Balkong utgang fra hovedsoverom og spisestuestue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Begge balkonger har malt epoxy på betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater:diverse belegg.
Veggflater: malte flater
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,65 meter.

Servant på lite soverom.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".

Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Radiatorer og red tilhørende røropplegg fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent årstall.
Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons-prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser
Det er flislagt gulv og malte veggflater.
Malt himling.
Naturlig ventilasjon.
Bad med servant og badekar.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Malt kjøkkeninnredning fra byggeår.
Utslagskum.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken, ingen vifte.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant.
Det er flislagt gulv.
Malte veggflater og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Eldre elektrisk anlegg. Det må påregnes full utskiftning av det innvendige ledningsnett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

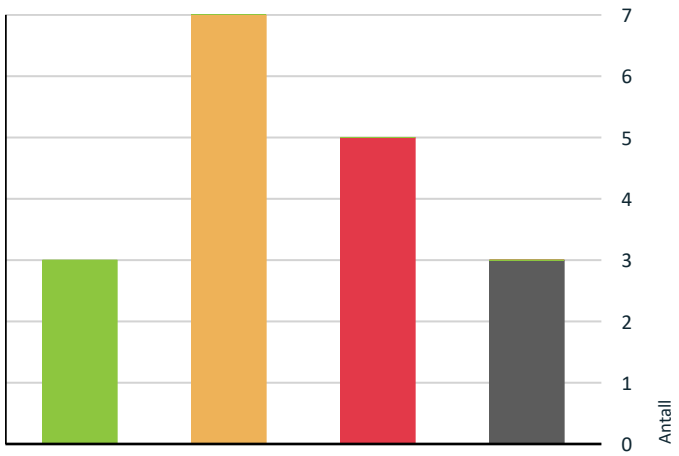
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

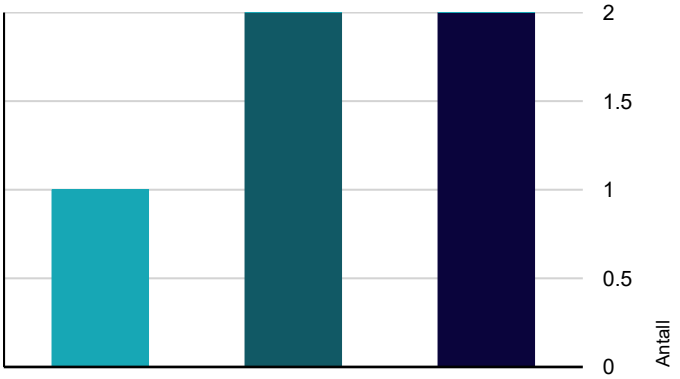
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer fra byggeår, noen med ett lags glass og noen med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men full rehabilitering og mulig utskiftning må påregnes.
Vinduer lukker ikke tett til karm.
Sprekk i glass registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres full rehabilitering eller utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, trekk, fuktinntrengning og videre forringelse av treverket, noe som kan medføre kostbare skader på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredør.



Lyd og brann klassifisert entredør.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkongdører

Beskrivelse

Leiligheten har malte balkongdører i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dørene fungerer fremdeles, men full rehabilitering og mulig utskiftning må påregnes.
Dørene lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres full rehabilitering eller utskiftning av balkongdørene for å sikre tetthet og forhindre varmetap og trekk.
Manglende utbedring kan føre til økt energiforbruk, redusert bokomfort og risiko for ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utgang fra stue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Balkong utgang fra hovedsoverom og spisestuestue- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Begge balkonger har malt epoxy på betongdekke.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater:diverse belegg.
Veggflater: malte flater
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,65 meter.

Servant på lite soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Alle overflater må oppgraderes/skiftes.
Overflater er ødelagt.
Eldre sprekker i innvendig murvegger registrert, disse er trolig fra 1940 tallet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert bokomfort og potensielt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Gulvflater.



Sprekk i veggflater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist løse ildfaste stein i peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse ildfaste steiner i peisen må festes eller byttes ut for å sikre trygg bruk av ildstedet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for brann eller skade på peisen.



Peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Radiatorer og red tilhørende røropplegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiatorer med tilhørende røropplegg må ettersees av fagmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radiatorer og tilhørende røropplegg bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller slitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer, redusert varmeeffekt eller skader på bygningskonstruksjonen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent årstall.

Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons- prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser
Det er flislagt gulv og malte veggflater.
Malt himling.
Naturlig ventilasjon.
Bad med servant og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet må totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt, sluk og membran i henhold til dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at badet ikke tilfredsstiller gjeldende funksjonskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Bad

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt kjøkkeninnredning fra byggeår.
Utslagskum.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt kjøkkeninnredningen som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken, alt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen må skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.
Dagens tilstand medfører økt risiko for redusert brukskomfort og eventuelle følgeskader som følge av slitasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken, ingen vifte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og servant.
Det er flislagt gulv.
Malte veggflater og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Utskifting av vannrør må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene må vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Eldre elektrisk anlegg. Det må påregnes full utskiftning av det innvendige ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1938 Anlegget har senere blitt oppgradert ved behov.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.



Sikringskap plassert i felles oppgang.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

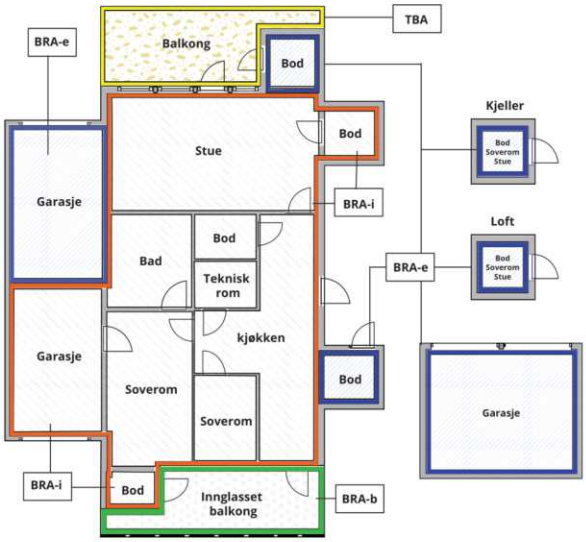
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	88			88	8
Kjeller		10		10	
SUM	**88**	**10**			**8**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang, stue, toalettrom, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2, bad, mellomgang, kott, garderobe		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

- BRA-e omfatter to kjellerboder på ca. 4 m² og 6 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter to balkonger på ca. 4 m² hver seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Kristoffer Erling Andenæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	200		10	1251 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Observatorie terrasse 4 B

Hjemmelshaver
Kristoffer Erling Andenæs

Eierandel
109 / 1525

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde ved Solli plass.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1938 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Leiligheten har innvendig standard fra byggeår- totalt rehabiliteringsobjekt.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra tre sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd leiligheten- utleie.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VQ1350

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260125
Addresse	Observatorie terrasse 4 B		
Postnr.	0254	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer Erling Andenæs		
Selgers navn	Andenergy AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

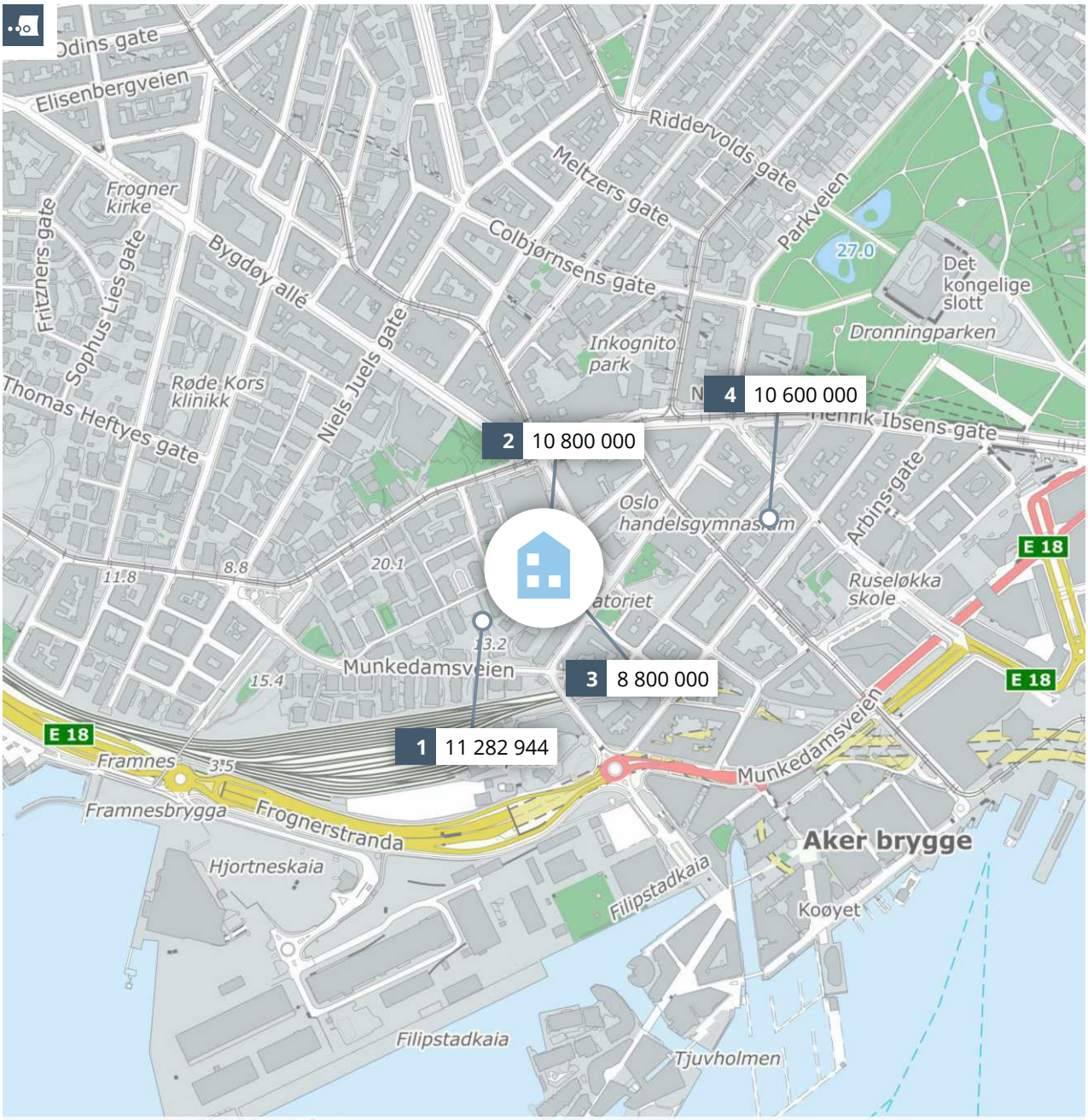
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Kristoffer Erling Andenæs*

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

OBSERVATORIE TERRASSE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Observatorie terrasse 4 B, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 211 BNR 200 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	85 227
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	10 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	7 672
Formue	41 973
Soverom	2
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Observatorie terrasse 8 A 83 m² 1936 3. etg 2 sov	24.10.2025	11 490 000	**11 280 000**	2 944	11 282 944	**135 939**
2	Observatorie terrasse 4 A 98 m² 1938 2. etg 3 sov	18.08.2025	10 800 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**110 204**
3	Observatorie terrasse 4 C 75 m² 1938 2. etg 2 sov	09.04.2026	7 700 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**117 333**
4	Hansteens gate 10 B 76 m² 1896 4. etg 2 sov	02.09.2025	9 500 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**139 474**

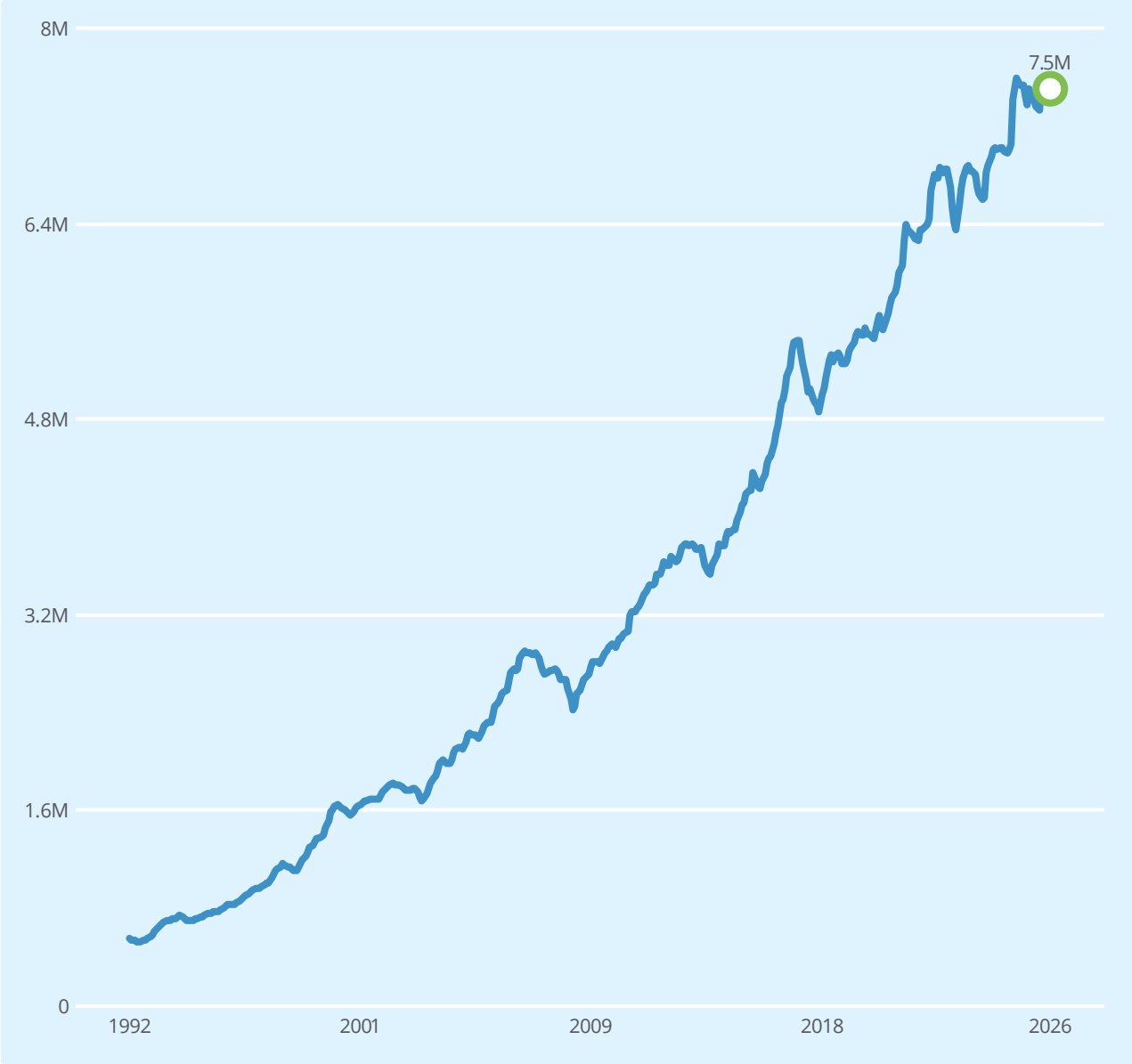
Solli Plass - 3-roms hjørneleilighet med to balkonger. Trafikkstille og attraktive omgivelser. 2. etasje. Totalrenovering

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2009		26.08.2009	-	511 336	-	511 336	2
20.08.1993		20.08.1993	-	266 552	-	266 552	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Salget sist var en intern transaksjon, og seksjonen var leieregulert til tidligere leietagers død.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

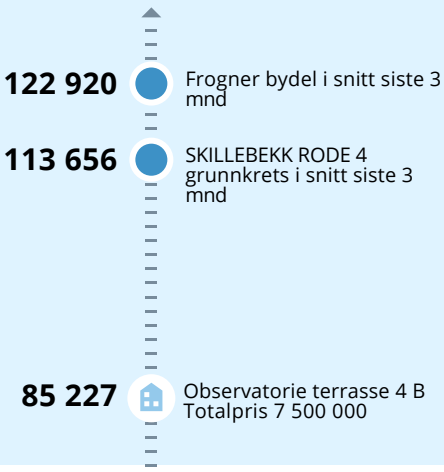
19
leiligheter solgt

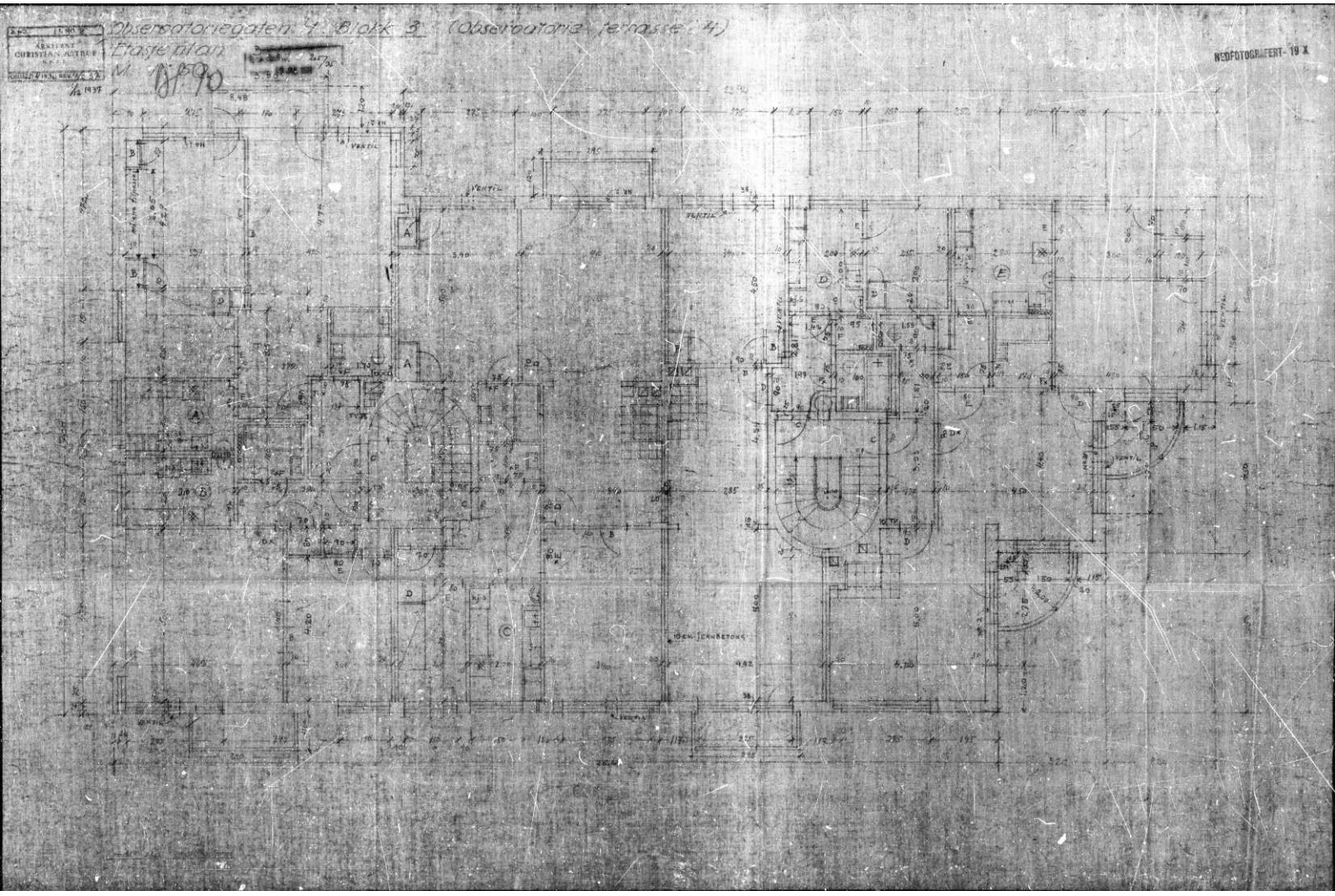


Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser




Observatoriegaten 4 Blokk 3 (Observatorie terrasse 4)
Fraseta'an
NEOFOTOGRAFERT 19 X
VENTIL
16CM. JERNBETONG

Innmeldelse.
9 bl. legor.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 206/35.
OSLO

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Observatoriegaten - Blokk 4 -

Innlevert 2. febr. 1935. Attestert 22/2-18

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

Oslo den 4 februar 1935

Ekvadius

Opm.-chefen jr. nr. Observatoriegt 1
mott: 5 FEB. 1935

Opm.chefen jr. nr. ....
Mott: 4 FEB. 1935

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

Oslo 5/2-1935

Nilsen

E. Eklund

Innmeldelse.
9 bl. legor.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 206/35.
OSLO

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Observatoriegaten - Blokk 4 -

Innlevert 2. febr. 1935. Attestert 22/2-18

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

Oslo den 4 februar 1935

Ekvadius

Opm.-chefen jr. nr. Observatoriegt 1
mott: 5 FEB. 1935

Opm.chefen jr. nr. ....
Mott: 4 FEB. 1935

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

Oslo 5/2-1935

Nilsen

E. Eklund

Anmeldelse.
F bl. tegn.

V.D

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 205/35.
OSLO

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Observatoriegaten. - Blokk 3 -

Innlevert 2. febr. 1934. Attestert 17/11 38

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

Oslo den 4 februar 1935

J. Observatoriet

Reg. chefen jr. nr. Observatoriegt 1
mott 5 - FEB. 1935

Opm.chefen jr. nr. ....
Mott 5 FEB. 1935

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

Oslo 5/2-1935

Kjærsheim

E. Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beververeien 15
0596 OSLO

Dato: 13.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201117806-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIE TERRASSE 4B	Eiendom:	211/200
Tiltakshaver:	Per Aubrey Bugge Tenden	Adresse:	Observatorie terrasse 4 B, 0254 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beververeien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OBSERVATORIE TERRASSE 4 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Per Aubrey Bugge Tenden, Observatorie terrasse 4 B, 0254 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARTINSEN & BRODAHL AS
Surstoffveien 5
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.05.2023
Robert Idland	202104569 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	OBSERVATORIE TERRASSE 4A	Eiendom:	211/200
Tiltakshaver:	STEFAN NYSTEDT	Søker:	Martinsen & Brodahl AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatorie terrasse 4A - H0203 - Bad

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i en leilighet med bolignummer H02030, mottatt 03.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
STEFAN NYSTEDT, S. H. LUNDHS VEI 12, 0287 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VISION SECURITY-SYSTEMS AS
Torpebaugen 4
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.09.2024
Espen Andreassen	201907667 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	OBSERVATORIE TERRASSE 4	Eiendom:	211/200/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatorie terrasse 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 28.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4, v/ Bori BBL Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

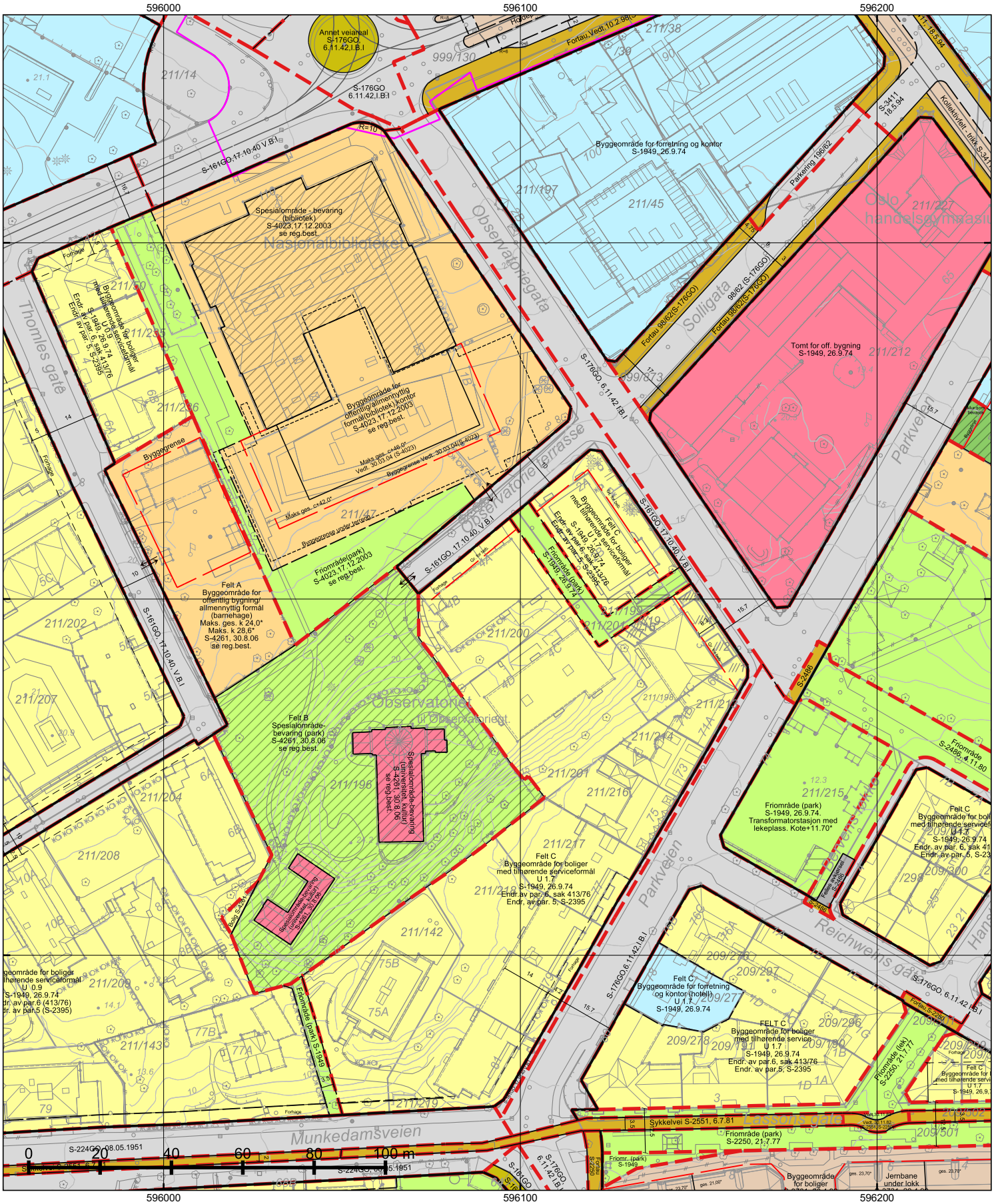
Oversiktskart

Adr.:	Observatorie terrasse 4 B	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	211 / 200	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 27.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

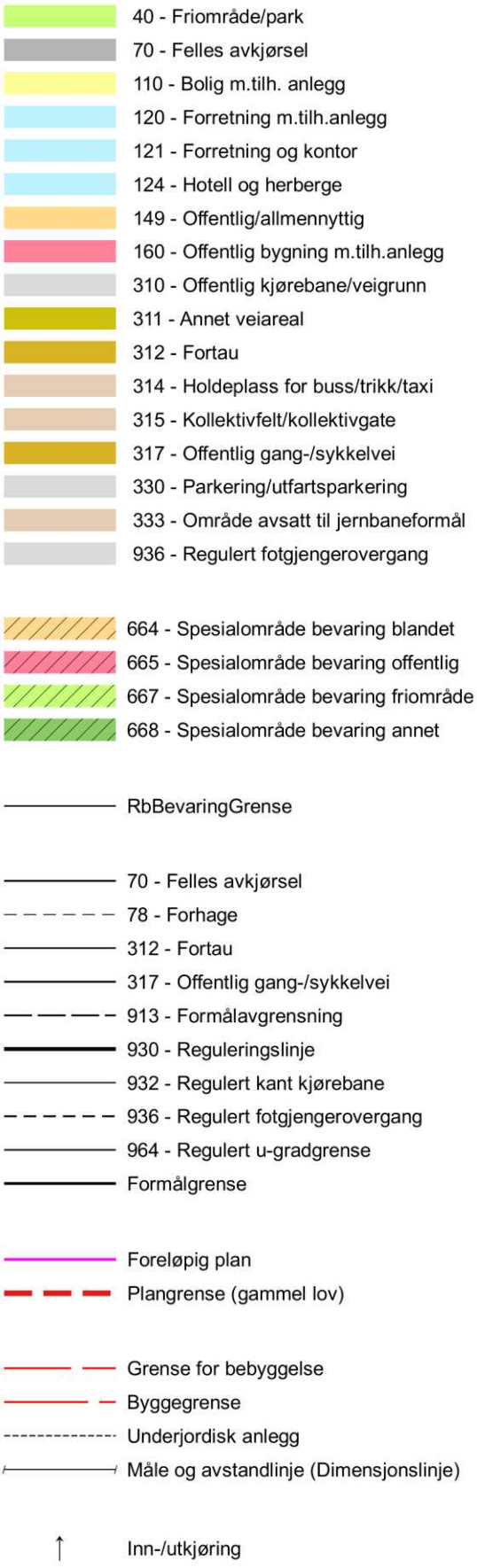
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

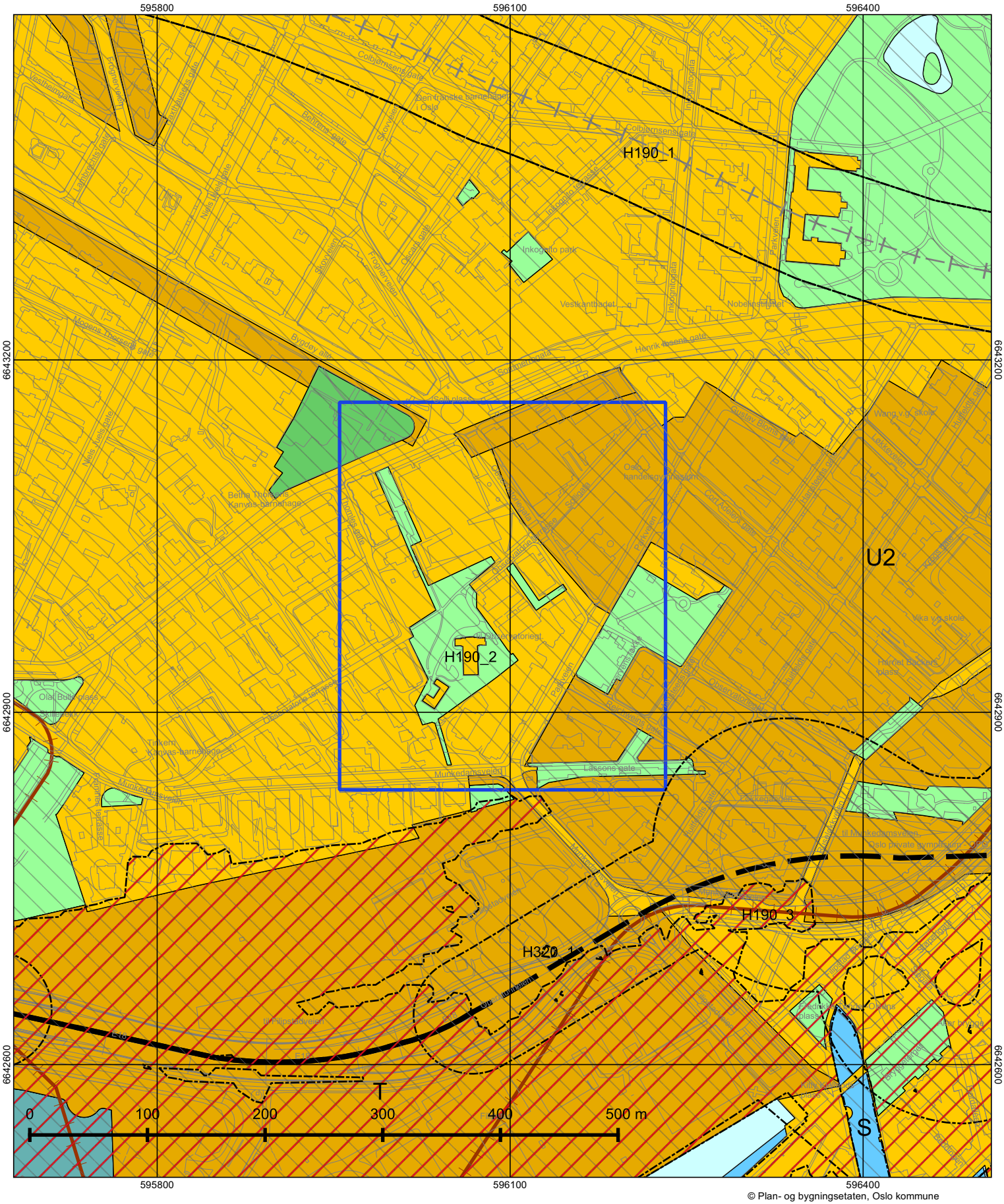
PlottID/Best.nr: 156793/ 86531423
Adresse: Observatorie terrasse 4
Gnr/Bnr: 211/200
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156793/86531423
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Observatorie terrasse 4 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.04.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Gjefle
OBSERVATORIE TERRASSE 4B

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531423
9159506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 200

Vi viser til bestilling av 20260427 for OBSERVATORIE TERRASSE 4B.

GNR. 211 BNR. 200

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1935.

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

1251 m²

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

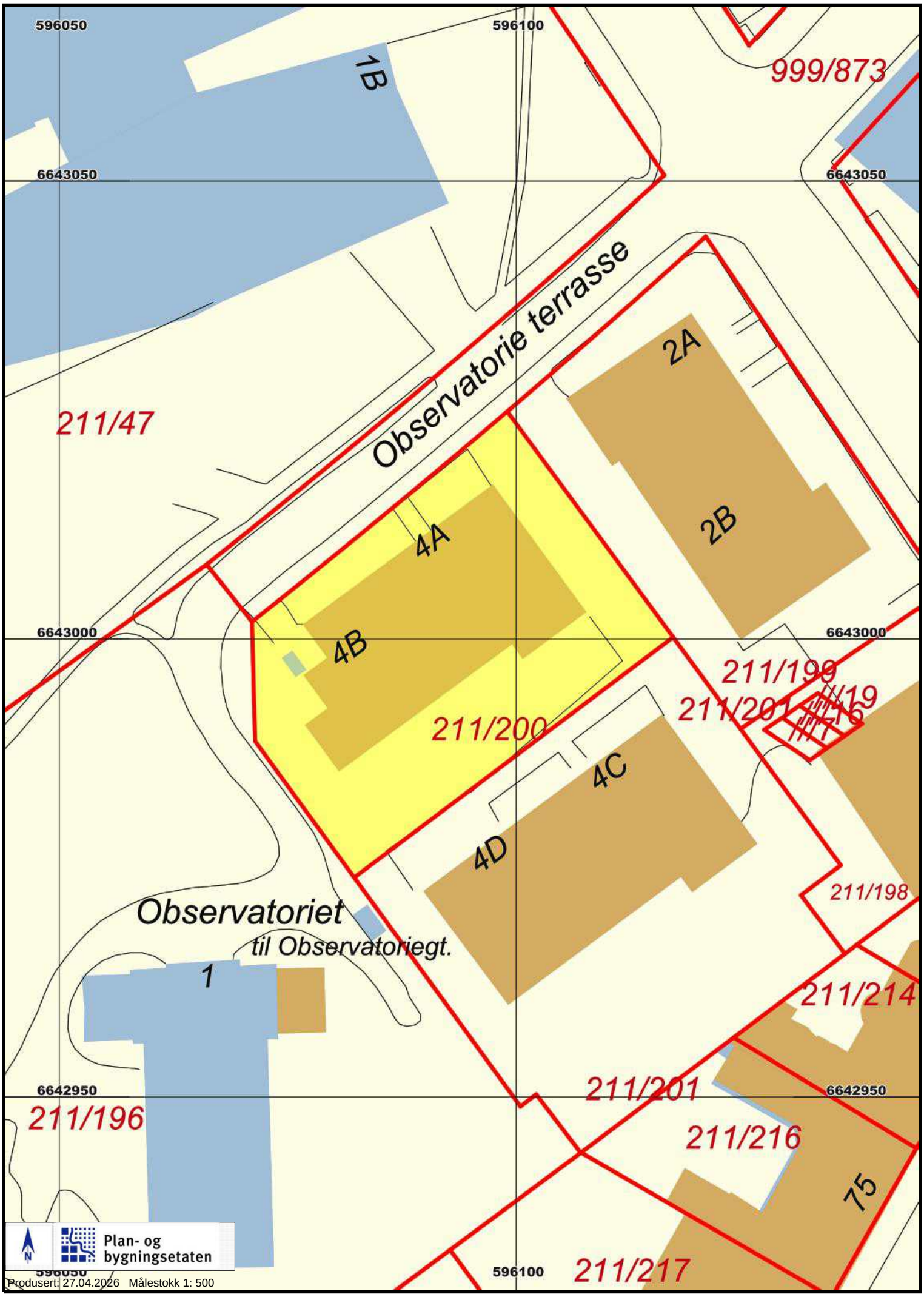
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596050
596100
6643050
6643000
6642950
1B
999/873
211/47
Observatorie terrasse
2A
2B
4A
4B
211/200
211/199
211/201
211/216
4C
4D
211/198
Observatoriet
til Observatoriegt.
1
211/214
211/201
211/216
75
211/196
211/217
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 27.04.26
Vår ref.: 4117 / 10
Meglers ref.: Charlotte Gjefle

Boligopplysninger

Seksjon	10	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4	**Etasje**	2.etg
Adresse	Observatorie terrasse 4 B, 0254 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Kristoffer Erling Andenæs	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.04.26: kr 7 672,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
a konto fjernvarme	2 067	2 067	2 067	2 067	2 067	2 067
Felleskostnader	5 063	5 063	5 063	5 063	5 063	5 063
Telia	542	542	542	542	542	542
Total	7 672	7 672	7 672	7 672	7 672	7 672

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4 (orgnr. 982501520)
Antall enheter	20
Styrets e-post	styret@sameietobservatorieterrasse4.no
Styreleder	Ingvild Pran (90804876)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 77531887)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	211/200
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 767,00
Formue	kr 41 973,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Tilleggsdokument til Meglerpakke 1:Regler for bruk av parkeringsareal.

Parkering: Se husordensreglene punkt 11, samt regler for bruk av parkeringsareal. Sameiet har ni parkeringsplasser, hvorav én gjesteparkeringsplass. Tilgang til gjesteparkeringen er appbasert, ny seksjonseier må kontakte styret for info om løsningen.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 6

TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende TV rettes til Telia på www.telia.no eller tlf: 924 05 050.

Fjernvarme faktureres månedlig a konto og avregnes årlig. Ved salg må eierskifte meldes til Techem, https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte

Innkalling til ordinært årsmøte 21.05.2025 for 4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4.

Møtested: Virke bygget - Solli plass
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har spørsmål eller innspill til sakene som skal behandles i årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at vi på forhånd kan undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Stemmeberettigede
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Regnskap
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Varsel om årsmøte og frist for å melde saker ble sendt ut 18/3-25. Innkalling med saksliste er sendt ut i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Bjørn Stenslie velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse, eller ved fullmakt, ansees å være stemmeberettigede.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet.

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav for styret å avgi årsberetning. Styret velger allikevel å gi sameierne en orientering. "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 335 044 mot budsjetterte inntekter på kr 1 256 883, som er 78 161 kr større enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak kapitalinnkalling vedr. målere.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 232 131 mot budsjetterte kostnader på kr 1 180 151, som er 51 980 kr større enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak vedlikehold utvendig anlegg.

Resultat: 111 169 (mot budsjett 83 732)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Styrehonorar

Styreleder er ekstern og er honorert i henhold til avtale. Øvrige styremedlemmer honoreres ikke.

Styreleders honorar justeres med tilbakevirkende kraft fra 1/1-25 basert på et årlig honorar på kr. 59000,- ex aga.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Ekstern styreleder er honorert etter avtale.

Sak 6: Personvalg

Styret har bestått av følgende personer:
Styreleder ekstern valgt for 1 år i 2024 Bjørn Stenslie
Styremedlem Håkon Olav Holt valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)
Styremedlem Erik Johan Eggum valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)
Varamedlem Christian Joachim Ajer valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)

Hele styret er på valg.
Styremedlemmer og styreleder stiller seg tilgjengelige for gjenvalg.
Styret innstiller på å videreføre avtale inngått med ekstern styreleder Bjørn Stenslie datert 29/5-2024, og at denne videreføres for neste valgperiode.
Nytt årlig honorar justeres til kr. 59.000,- ex aga.
Årlig honorar får tilbakevirkende kraft fra 1/1-25, og kan justeres årlig neste gang 1/1-26.
Tilleggstjenester honoreres i tillegg etter gjeldende timesats.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Bjørn Stenslie

Kandidater til **Styremedlem (2025-2026)**:

- Håkon Olav Holth
- Erik Johan Eggum

Kandidater til **Varamedlem (2025-2026)**:

Fullmaktsblankett

Sameiet Observatorie Terrasse 4

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....

Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

Styrets beretning:

Styrets arbeid etter årsmøte i 2024

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden. Saker som har vært til behandling og/eller er utført omfatter:

- Mye arbeid har blitt gjort relatert til beslutningen fra årsmøtet om å installere individuell varmemåling på varmeovner i sameiet. Tilbud ble mottatt fra Ista og Techem og etter diverse sjekk av referanser og erfaringer fra andre sameier valgte styret å gå videre med Techem. Techem var på befaring og basert på denne ble prosjektplan laget og senere ble installasjonen utført i alle leiligheter. Kapitalinnkalling ble gjennomført relatert til prosjektet.
- Ny kodeboks ved inngangsdør ble endret pga. fuktighet i boksen.
- Vision Security har sendt inn søknad om ferdigattest på brannalarmanlegg i sameiet og sameiet har mottatt ferdigattest fra Oslo Kommune.
- Antall parkeringsplasser i sameiet er blitt redusert fra 10 til 9 inkl. gjesteparkering. Ny oppmerking er gjort og dette gir alle litt bedre plass og ser ut til å fungere bra. 'Gammel' oppmerking skal fjernes. Alle p-plasser er per i dag utleid.
- Styret besluttet å ikke lenger gi ut fysiske gjesteparkeringskort til beboere. En ny gjesteparkeringsapp er etablert gjennom parkeringsselskapet P-Service og kommunisert til alle eiere og beboere
- Budsjettforslag ble mottatt fra Bori og blitt sendt til styret før årsslutt. Styret gikk igjennom forslaget, gjorde noen endringer og besluttet endelig budsjett. Felleskostnadene økte i underkant av 5%. Spesielt øker forsikringspremien for sameiet og offentlige kostnader. Sameiet har ikke planlagt større utbedringer i perioden.
- Sameiet har inngått ny Telia avtale som er mer fleksibel og mer enn dobler bredbåndhastigheten. Prisen er forhandlet lavere enn tidligere avtale.
- En vannlekkasje observert i kjelleren har blitt utbedret.
- Sameiet har mottatt nabovarsel relatert til utbygging og restaurantdrift i tilbygget til nasjonalbiblioteket. Sameiet har diskutert med andre sameier, koordinert våre kommentarer og sendt inn våre kommentarer og bekymringer via altinn innen fristen. Det har i etterkant blitt avholdt informasjonsmøte.
- Sameiet har mottatt forslag om oppsett av stasjon for pakkepost. Dette ble avslått da dette estetisk ikke er pent og fordi det finnes slike stasjonen i umiddelbar nærhet.
- Sameiet har sammen med andre nabo sameier bidratt økonomisk til fjerning av diverse kabler som ikke lenger har noen funksjon.
- Sameiet har også bestemt at det skal gjennomføres rens av ventilasjonssystemet i sameiet. Dette er ikke blitt gjort på veldig lenge og påvirker luftkvaliteten i leilighetene. Torstein Solheim i sameiet har koordinert dette sammen med andre sameier for å få et godt tilbud. Prisen er estimert til kr. 1.450,- per leilighet.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Observatorie Terrasse 4
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 270 042	1 092 324	1 256 883	1 322 000
Annen driftsinntekt	2	65 002	60 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 335 044**	**1 152 324**	**1 256 883**	**1 322 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	63 896	64 340	85 575	70 300
Konsulenttjenester	4	71 364	58 491	46 054	65 100
Rep og vedlikehold	5	119 432	78 097	40 000	30 000
Forsikringer		82 887	72 880	80 300	88 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		305 923	249 295	295 622	355 000
Energi og fyring	6	365 464	405 661	390 000	380 000
Kabel-TV og telefoni		122 858	117 275	130 000	136 000
Driftskostnader	7	51 953	52 508	62 600	68 000
Leiekostnader		3 225	0	0	0
Andre driftskostnader	8	45 129	28 270	50 000	52 000
Sum driftskostnader		**1 232 131**	**1 126 815**	**1 180 151**	**1 244 400**
Driftsresultat før finansposter		**102 913**	**25 509**	**76 732**	**77 600**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 256	7 176	7 000	7 000
Sum finansposter		**8 256**	**7 176**	**7 000**	**7 000**
Årsresultat		**111 169**	**32 684**	**83 732**	**84 600**
Overført til annen egenkapital	10	111 169	32 684	0	0
Sum disponering		**111 169**	**32 684**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Observatorie Terrasse 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		165 334	150 231
Kundefordringer		52 840	50 748
Bankinnskudd, kasse o.l.		337 390	253 907
Skattetrekkkonto	9	6 300	135
Sum omløpsmidler		**561 864**	**455 021**
SUM EIENDELER		**561 864**	**455 021**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Observatorie Terrasse 4
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	386 833	275 664
Sum egenkapital		**386 833**	**275 664**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 073	154 350
Annen kortsiktig gjeld	11	55 958	25 007
Sum kortsiktig gjeld		175 031	179 358
Sum gjeld		**175 031**	**179 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**561 864**	**455 021**

Sameiet Observatorie Terrasse 4

Bjørn Morten Stenslie Styrets leder	Håkon Olav Holth Styremedlem	Erik Johan Eggum Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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
Generelle Felleskostnader	1 019 974	936 654	1 019 659	806 000
Kabel TV/bredbånd	130 080	43 254	130 000	136 000
Parkeringsplasser	48 000	39 600	35 200	50 000
Fjernvarme	0	0	0	330 000
Andre innkrevde	71 988	72 816	72 024	0
Sum felleskostnader	**1 270 042**	**1 092 324**	**1 256 883**	**1 322 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	65 002	60 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**65 002**	**60 000**	**0**	**0**

Gjelder kapitalinnkalling vedr. installasjon av målere.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	31 000	12 500	0	0
Andre honorarer/godtgjørelser	25 000	43 889	75 000	61 600
Arbeidsgiveravgift	9 659	6 188	10 575	8 700
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	-1 763	1 763	0	0
Sum lønnskostnader	**63 896**	**64 340**	**85 575**	**70 300**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ekstern styreleder med oppdragsavtale.

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	4 750	4 700	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	41 053	39 491	41 054	43 100
Andre forvaltningstjenester	13 761	4 300	0	5 000
Annen fremmed tjeneste	11 800	10 000	0	11 000
Sum konsulenttjenester	**71 364**	**58 491**	**46 054**	**65 100**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Annen fremmed tjeneste gjelder Techem avregning.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	7 780	48 515	0	0
Vedlikehold VVS	25 570	8 722	0	10 000
Vedlikehold elektro	0	79	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	86 083	3 713	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	0	7 069	10 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**119 432**	**78 097**	**40 000**	**30 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	33 892	28 802	60 000	50 000
Fjernvarme	336 151	378 391	330 000	330 000
Strøm til elbil ladeanlegg	-4 580	-1 532	0	0
Sum energi og fyring	**365 464**	**405 661**	**390 000**	**380 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	20 045	18 934	25 600	29 000
Renholdstjenester	31 908	33 574	37 000	39 000
Sum driftskostnader	**51 953**	**52 508**	**62 600**	**68 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	30 027	17 185	30 000	31 500
Søppeltømming/container	0	0	5 000	5 000
Renholdsartikler	4 711	0	0	0
Annet driftsmateriale	9 191	0	0	0
Lisenser/software	0	9 885	8 500	8 500
Generalforsamling/årsmøt	0	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 500	2 000
Sum andre driftskostnader	**45 129**	**28 270**	**50 000**	**52 000**

Annet driftsmateriale gjelder i hovedsak ferdigattest.

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	6 300	135
Sum skattetrekkonto	**6 300**	**135**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	275 664	242 979
Tilført til/fra EK fra årets resultat	111 169	32 684
Sum opptjent egenkapital 31.12	386 833	275 664
Annen egenkapital 31.12	386 833	275 664
Sum egenkapital 31.12	**386 833**	**275 664**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	6 300	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 974	1
Forskudd fra kunder	0	5 445
Andre påløpte kostnader	47 684	0
Annen kortsiktig gjeld	0	19 561
Sum annen kortsiktig gjeld	**55 958**	**25 007**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**275 664**	**242 979**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	111 169	32 684
B. Årets endring i arbeidskapital	111 169	32 684
C. Arbeidskapital 31.12	**386 833**	**275 664**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	561 864	455 021
- Kortsiktig gjeld	175 031	179 358
= Arbeidskapital 31.12	**386 833**	**275 664**

4117 2024 Årsregnskap med noter.pdf

Navn	Dato
Holth, Håkon Olav	**2025-04-09**

Identifikasjon

bankID Holth, Håkon Olav

Navn	Dato
Stenslie, Bjørn Morten	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Stenslie, Bjørn Morten

Navn	Dato
Eggum, Erik Johan	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Eggum, Erik Johan

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 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Observatorie Terrasse 4 som viser et overskudd på NOK 111 169. 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 09.04.2025

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, 9. april 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 09.04.2025

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)*

09.04.2025 20:31:47

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.

4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4

Protokoll for ordinært årsmøte 21.05.2025

Sted: Virke bygget - Solli plass
8 av 20 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Varsel om årsmøte og frist for å melde saker ble sendt ut 18/3-25. Innkalling med saksliste er sendt ut i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Bjørn Stenslie velges til møteleder. Tomas L. Lubeck signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Stemmeberettigede

Deltagende seksjonseiere registreres ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres. Seksjoner som er representert enten ved egen deltakelse, eller ved fullmakt, ansees å være stemmeberettigede. 8 seksjoner var representert.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Registrerte eiere og fullmakter angir de stemmeberettigede i møtet.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav for styret å avgi årsberetning. Styret velger allikevel å gi sameierne en orientering. "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 335 044 mot budsjetterte inntekter på kr 1 256 883, som er 78 161 kr større enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak kapitalinnkalling vedr. målere.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 232 131 mot budsjetterte kostnader på kr 1 180 151, som er 51 980 kr større enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak vedlikehold utvendig anlegg.

Resultat: 111 169 (mot budsjett 83 732)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Styrehonorar

Styreleder er ekstern og er honorert i henhold til avtale. Øvrige styremedlemmer honoreres ikke.

Styreleders honorar justeres med tilbakevirkende kraft fra 1/1-25 basert på et årlig honorar på kr. 59000,- ex aga.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

> Ekstern styreleder er honorert etter avtale. Honorar for 2025 justeres med tilbakevirkende kraft fra 1/1-2025

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Styret har bestått av følgende personer:
Styreleder ekstern valgt for 1 år i 2024 Bjørn Stenslie
Styremedlem Håkon Olav Holt valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)
Styremedlem Erik Johan Eggum valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)
Varamedlem Christian Joachim Ajer valgt i 2024 for 1 år (2024-2025)

Hele styret er på valg.
Styremedlemmer og styreleder stiller seg tilgjengelige for gjenvalg.
Styret innstiller på å videreføre avtale inngått med ekstern styreleder Bjørn Stenslie datert 29/5-2024, og at denne videreføres for neste valgperiode.
Nytt årlig honorar justeres til kr. 59.000,- ex aga.
Årlig honorar får tilbakevirkende kraft fra 1/1-25, og kan justeres årlig neste gang 1/1-26.
Tilleggstjenester honoreres i tillegg etter gjeldende timesats.

Styreleder (2 år)

Bjørn Stenslie enstemmig valgt

Styremedlem (2025-2026) (2 posisjoner)

Håkon Olav Holth 1. valg - enstemmig valgt
Erik Johan Eggum 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (2025-2026)

Emma Dyrø Finanger enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Stenslie, Bjørn Morten	2025-05-21	Lubeck, Tomas Laszlo	2025-05-21

Identifikasjon

bankID Stenslie, Bjørn Morten

Identifikasjon

bankID Lubeck, Tomas Laszlo

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 10.02.2026 for Sameiet Observatorie Terrasse 4.

Sittende styreleder har desverre måttet trekke seg av helsemessige årsaker. Loven krever at styreleder velges særskilt av årsmøtet. Ny kandidat er presentert i sak 2, og er eneste vedtakssak i dette møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte.

Avstemming åpnes fredag 6/2 og stenges automatisk tirsdag 10/2-26 kl 14:00.

Møtet gjennomføres i tråd med lovens unntaksregel om min 3 dagers varsel for ekstraordinært årsmøte, jfr. ESL § 43 første ledd.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost.

Med utgangspunkt i saksliste og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Valg av ny styreleder

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl velges som møteleder. Emma Dyrø Finanger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Valg av ny styreleder

Sittende styreleder har dessverre måttet trekke seg fra vervet, av helsemessige årsaker.

Sameiet har de senere år valgt å engasjere en ekstern styreleder. I samråd med det gjenværende styret, er det hentet inn tilbud på ny ekstern styreleder.

Kandidaten heter Ingvild Pran, og presenterer seg slik:

"Jeg er styreleder for et borettslag med 96 andeler, en posisjon jeg har hatt i ca. 1,5 år. I denne perioden har jeg ledet større prosjekter inkludert utskiftning av alle rør og baderomsrehabilitering, samt reforhandlet avtaler som har gitt en årlig kostnadsbesparelse på ca. 300 000 kr for borettslaget.
Til daglig arbeider jeg som IT Business Developer, hvor prosjektledelse og digitalisering er sentrale arbeidsområder. Jeg har erfaring med budsjettarbeid, leverandørforhandlinger og håndtering av eldre bygg med komplekse tekniske utfordringer.
Som styreleder er jeg strategisk, effektiv og ansvarsfull. Jeg synes styrearbeid er interessant og føler jeg har mye å bidra med. Det gir meg energi, og jeg har kapasitet til å påta meg flere verv."

Se også vedlagte tilbud.

Det foreslås å velge styreleder frem til ordinært årsmøte i 2027 iht forutsetninger i vedlagte tilbud.

Kandidater til **Styreleder (Frem til ordinært årsmøte i 2027)**:

- Ingvild Pran

4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 03.11.2025

Sak 1: Konstituering

Dagsorden og protokoll - Vedtatt med 14 stemmer

> "Styreleder Bjørn Stenslie velges til møteleder. Emma Dyrø Finanger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14

Sak 2: Vedtektsendring § 11 - første avsnitt

Endring av en av vedtektene i sameiet. Paragraf 11 første avsnitt er litt uklar med hensyn til styresammensetning, lite fleksibel og ikke helt lovmessig korrekt.

Dagens paragraf: §11
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på tre medlemmer med et varamedlem. Styrets leder velges særskilt og kan være ekstern. Styre- og varamedlemmer skal være seksjonseiere.

Nytt forslag: §11, første avsnitt
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på 2-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt og kan være ekstern.

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

> Sameiets vedtekter § 11 endres til:
>
> §11
> Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på 2-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt og kan være ekstern.

Mot: 0 stemmer

> Vedtektene endres ikke

Totalt antall stemmer: 13

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Personvalg

To av styremedlemmene i sameiet har solgt sine leiligheter og vil flytte fra sameiet. De ønsker i denne forbindelse å fratre sine stillinger, og årsmøtet må velge nye kandidater til styret.

Styrets forslag til nye styremedlemmer er:
Emma Dyrø Finanger (varamedlem valgt på årsmøtet i 2025)
Camilla Marie Karstensen (lang botid i sameiet)

Styreleder

Styremedlemmer (2 posisjoner)

Emma Dyrø Finanger	1. valg
Camilla Marie Karstensen	2. valg

Totalt antall stemmer: 14

Ekstraordinært årsmøte 03.11.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Stenslie, Bjørn Morten	**2025-11-04**	**Finanger, Emma Dyrø**	**2025-11-05**

Identifikasjon

bankID Stenslie, Bjørn Morten

Identifikasjon

bankID Finanger, Emma Dyrø

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

4117 Sameiet Observatorie Terrasse 4

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 10.02.2026

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

> "Forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl velges som møteleder. Emma Dyrø Finanger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Valg av ny styreleder

Sittende styreleder har dessverre måttet trekke seg fra vervet, av helsemessige årsaker.

Sameiet har de senere år valgt å engasjere en ekstern styreleder. I samråd med det gjenværende styret, er det hentet inn tilbud på ny ekstern styreleder.

Kandidaten heter Ingvild Pran, og presenterer seg slik:

"Jeg er styreleder for et borettslag med 96 andeler, en posisjon jeg har hatt i ca. 1,5 år. I denne perioden har jeg ledet større prosjekter inkludert utskiftning av alle rør og baderomsrehabilitering, samt reforhandlet avtaler som har gitt en årlig kostnadsbesparelse på ca. 300 000 kr for borettslaget.
Til daglig arbeider jeg som IT Business Developer, hvor prosjektledelse og digitalisering er sentrale arbeidsområder. Jeg har erfaring med budsjettarbeid, leverandørforhandlinger og håndtering av eldre bygg med komplekse tekniske utfordringer.
Som styreleder er jeg strategisk, effektiv og ansvarsfull. Jeg synes styrearbeid er interessant og føler jeg har mye å bidra med. Det gir meg energi, og jeg har kapasitet til å påta meg flere verv."

Se også vedlagte tilbud.

Det foreslås å velge styreleder frem til ordinært årsmøte i 2027 iht forutsetninger i vedlagte tilbud.

Styreleder (Frem til ordinært årsmøte i 2027)

Ingvild Pran Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Styremedlem (valgt for perioden 2025-2027)
Emma Dyrø Finanger (Valgt tidligere)

Styremedlem (valgt for perioden 2025-2027)
Camilla Marie Karstensen (Valgt tidligere)

Ekstraordinært årsmøte 10.02.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	**2026-02-10**	**Finanger, Emma Dyrø**	**2026-02-11**

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

Identifikasjon

bankID Finanger, Emma Dyrø

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

REGLER FOR BRUK AV PARKERINGSAREAL

Parkeringsarealet tilhørende Sameie Observatorie Terrasse 4 A (heretter Obs. Terr. 4A) disponeres i henhold til festekontrakten mellom Sameie og Universitet i Oslo. Sameiets styre er tillagt forvaltningen av området etter de nedenstående regler.

Vedtektenes virkeområde

§ 1. (1) Beboeren av Obs. Terr. 4 A som disponerer bil kan tildeles parkeringsplass etter disse reglene.

§ 2. (1) Parkeringsplass tildeles den enkelte beboer for dennes faktiske botid i Obs. Terr. 4A. Parkeringsplassen følger ikke som tillegg til noen eierseksjon eller noe leieforhold.

(2) Ved midlertidig utleie av seksjonen over et bestemt tidsrom kan det gjøres unntak fra denne regel for hele eller deler av perioden. Styret avgjør om dispensasjon skal gis.

§ 3. (1) Flest mulig beboere skal gis mulighet til å disponere en parkeringsplass

(2) Med dette menes at parkeringsplasser som tilhører sameie, men som f. Eks. er bortleid eller blir benyttet som gjesteplass for besøkende skal kunne disponere av en beboer dersom denne ber om det.

Definisjoner

§ 4. (1) med beboer forstås her en person med fast bopel i Obs. Terr. 4 A.

(2) Hvis særlig hensyn tilsier det og at det ikke går på bekostning av andre beboere med fast bopel i Obs. Terr. 4 A kan det gjøres unntak fra denne regel.

§ 5 Botid fastsettes fra den tid vedkommende falt inn under § 2 til den tid vedkommende flytter ut fra Obs. Terr. 4 A.

Vilkår for tildeling av parkeringsplass

§ 6 Tildeling av parkeringsplass til beboer finner sted etter følgende prioritet:

1. Seksjonseier i Obs. Terr. 4 A	I.plass
2. Leietakere i Obs. Terr. 4 A	I.plass
3. Seksjonseier i Obs Terr. 4 A	Inntil 2 plasser
4. Seksjonseier i Obs. Terr. 4 A	Mer enn 2 plasser
5. Leietakere i Obs. Terr. 4 A	Mer enn 1 plass

På ellers like vilkår er botid i sameie avgjørende for tildeling av parkeringsplass.

§ 7. Innehaver av parkeringsplass tildelt etter §3-5 plikter uten erstatning å fravike parkeringsplass til fordel for søker som faller inn under §3 pkt. 1 - 2 med en måneds varsel.

Bruk av parkeringsplass

§ 8. (1) Hver parkeringsplass skal merkes med etternavn til vedkommende som bor i seksjonen. Merking besørges og bekostes av vedkommende beboer

(2) Styret fastsetter nærmere bestemmelser mht. den praktiske utførselen av første ledd.

§ 9. (1) Enhver bruk av parkeringsplass plikter å parkere innenfor tildelt parkeringsplass og på en slik måte at andre brukere ikke blir hindret i bruk av Parkeringsarealet.

(2) Enhver innehaver av parkeringsplass kan uten varsel fjerne hensatte biler fra sin plass for eiers regning og risiko. Så vidt som mulig bør ett styremedlem kontaktes før borttauing foretas.

§ 10. Bruk av parkeringsplassen i strid med disse vedtektene eller bruk på en slik måte at den er til hinder for ferdsel eller andres bruk av parkeringsarealet kan medføre borttauing for eiers risiko og regning.

Søknad

§ 11. Søknad om tildeling av parkeringsplass eller dispensasjon fra disse reglene sendes styret skriftlig.

§ 12. Ved utleie av parkeringsplass til leietagere i OT4, vil leien være 4 x leie for seksjonseiere.

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

VEDTEKTER

Vedtatt på seksjonseiermøte 24.april 2001
Endret på årsmøte 23. juni 2020
Endret på årsmøte 14.juni 2023
Sist endret i ekstraordinært årsmøte 17.11.2023
Sist endret i ekstraordinært årsmøte(digitalt) 4. november 2025

for Sameiet Observatorie Terrasse 4

§1

Sameiets navn er "Sameiet Observatorie Terrasse 4". Sameiet består av 20 seksjoner av eiendommen Gnr. 211, Bnr. 200 i Oslo (Org.nr. 974 696 479) i henhold til oppdelings-begjæring, datert 05.02.1987.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. §9.

§3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Sameiet Observatorie Terrasse 4.

§4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret ved forretningsfører til registrering.
Fremleie skal likeledes meddeles styret ved forretningsfører til registrering, med opplysninger om eiers tilskriver-adresse og leietakers personalia.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel felleskostnader til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i §9, tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen

§6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/1O av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §5 gjelder tilsvarende.

§7

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§8

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning for styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets anslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværendeseksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres voteringen ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
2. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. 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.
4. d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   e) samtykke til reseksjonering som nevnt §20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven.

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 avgitt 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.

§10

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel om ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på 2-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt og kan være ekstern.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før ved kommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder; eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten *av* medlemmene er tilstede. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift *av* styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i forhandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres *av* revisor, valgt på årsmøtet.

§15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) Inventar
b) Utstyr; som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater; for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom 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 bruksenheten.

Vedlikehold av balkonger er sameiets ansvar, kostnader knyttet til balkong skal dekkes av seksjoner som inkluderer balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 34.

§17

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonsloven § 35.

§18

Skade grunnet inn- og utflytting i fellesarealer skal dekkes av ansvarlige.

§ 19

Alle seksjonseiere må melde inn til styret hvem som bor/har tilhold i leilighetene, grunnet sikkerhet ved brann o.l.

§20

Kortidsutleie i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Korttidsutleie er definert som utleie i mindre enn 30 dager. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre.

§21

Parkeringsarealet tilhørende Sameiet Observatorie Terrasse 4 disponeres i henhold til festekontrakten mellom Sameiet og Universitet i Oslo. Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser og sameiets styre er tillagt forvaltningen av området og utarbeidelse av regler relatert til tildeling og betaling for disposisjon av parkeringsplassene. Parkeringsområdet skal primært disponeres av sameiets seksjonseiere som eier eller disponerer bil, sekundært av leietakere med bil. Reglene relatert til tildeling og betaling for parkeringsplassene er beskrevet i dokumentet: Parkering i Sameiet Observatorie Terrasse 4. Dette dokumentet oppdateres etter behov.

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Vedtatt på sameiermøte

Vedtatt: 26.04.2004

Vedtatt på årsmøte 24. april 2018

HUSORDENSREGLER

1.
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.
Styret kan gjennom rundskriv eller andre meldinger til beboerne foreta midlertidige endringer eller tilføyinger i husordensreglene. Dette må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3.
Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig.

4.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Bare kaldt vann skal kobles til vaske- og oppvaskmaskiner.

5.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

6.
Det må ikke holdes dyr som er til ulempe for ande beboere i leilighetene.

7.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at naboer ikke sjeneres. Det skal være ro etter kl. 23.00. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassene og ballkongene vil kunne forstyrre beboerne.

8.
Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger og kjellerganger, med unntak av barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede på anviste plasser. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller lignende i gang eller trappeoppganger.

Sykler plasseres i kjeller på avvist plass, eller egen kjellerbod.

Beboerne plikter å holde inngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Beboerne har ikke anledning til å gi fra seg inngangskoden til noen som ikke bor i huset.

Beboerne plikter å verne om ytre anlegg.

9.
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bybebyggelsens utseende, så som f. eks. maling, antenner, skilt eller andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ut fra estetiske hensyn oppfordres beboerne kun til å bruke gardiner eller persienner i vinduene, og ikke benytte håndklær, lakener o.l. til dette formålet.

10.
Søppelcontainerne skal kun brukes til innpakket husholdningsavfall, og avfallet må ikke være lett knuselig, brennende eller lett antennelig. Containeren skal være lukket, og det skal ikke være søppel på utsiden av denne, dette for å forhindre lukt og rotter. Større gjenstander må kastes for egen regning etter avtale med vaktmester.

11.
Syret tildeler parkeringsplasser, og hver plass skal ha skilt i henhold til gjeldende retningslinjer. Informasjon om dette fås ved tildeling av plass.

Ingen har anledning til å bruke gjesteparkeringen som fast parkeringsplass.

12.
Vannrørene er de samme som den gang bygget ble oppført i 1936. Disse er ikke konstruert for dagens vaske-/ og oppvaskmaskiner. Vi ber om at det ved bruk av vann brukes skjønn – rørene har ikke kapasitet til at både oppvask- og vaskemaskin kjøres samtidig. Er vaskemaskinen plasser på badeværelset bør langvarig dusjing også unngås.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 211 Bnr.: 200 Fnr.: Snr.: 10

Adresse(r):

Gateadresse:	Observatorie terrasse 4 B
Gatenr:	15292
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0254 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.04.2026 kl. 10.29

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/624178-10/200 26.08.2009	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 511 336 Omsetningstype: Annet ANDENÆS KRISTOFFER ERLING F.NR:

Påtegning til hjemmel:

2009/624178-41/200 26.08.2009	DIVERSE PÅTEGNING Gjelder dokument:624178/2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Gjelder dokument:624178/2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Gjelder dokument:624178/2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Gjelder dokument:624178/2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Gjelder dokument:624178/2009
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
Gjelder dokument:624178/2009
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
Gjelder dokument:624178/2009
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
Gjelder dokument:624178/2009
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
Avgiftsgrunnlaget endret i medh.
av forskr. om dok.avg.§ 2-5.
12.10.2009 BAKLEN

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/2692194-1/200 FORBUD MOT SALG OG PANTSETTING UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/2692194-1/200 03.07.2020 21:00	FORBUD MOT SALG OG PANTSETTING UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: ANDENERGY AS ORG.NR: 915 710 824

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1937/302979-1/105 28.06.1937	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 211 BNR: 200
1937/304686-1/105 23.10.1937	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 211 BNR: 200
1938/300635-1/105 04.02.1938	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ang. peispipe GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 211 BNR: 200

GRUNNDATA

1987/7922-2/105 05.02.1987	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 109/1525 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DAGBOKFØRT

05.FEB.87 007922

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Carl Erik Krefting	Bygdøy Allé 5 0257 OSLO 2	698130

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	211	200		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Sidsel Midttun	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1525	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	90	21		
2	B	62	22		
3	B	50	23		
4	B	33	24		
5	B	30	25		
6	B	74	26		
7	B	60	27		
8	B	107	28		
9	B	70	29		
10	B	109	30		
11	B	74	31		
12	B	60	32		
13	B	107	33		
14	B	70	34		
15	B	109	35		
16	B	74	36		
17	B	60	37		
18	B	107	38		
19	B	70	39		
20	B	109	40		
Sum teller skal stemme med nevner		1525	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Eiendommen har ikke loftsetasje

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
7/2 - 87	Sidsel Midttun
Sted: Oslo	Sidsel Midttun

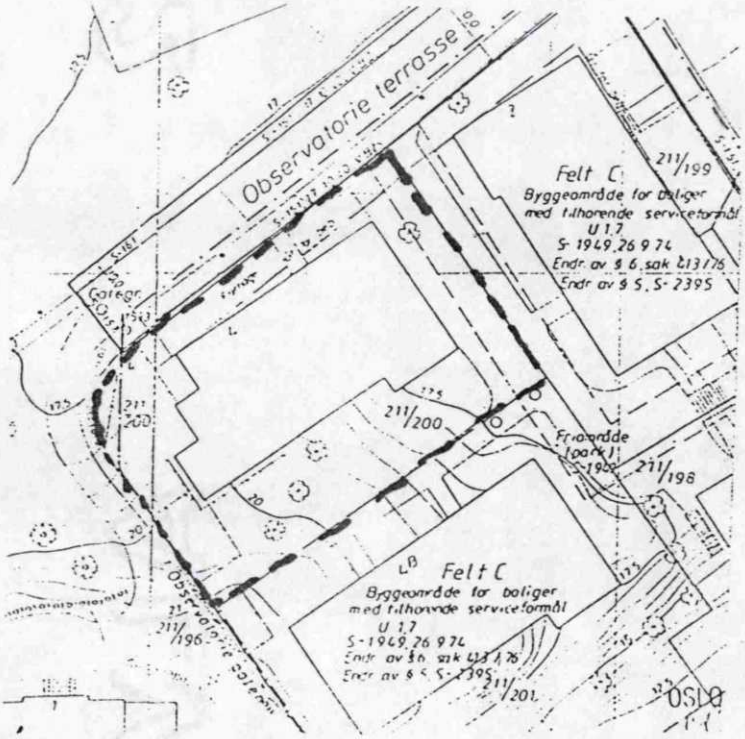
Tinglysingsstempel

Side 1

Gnr 211, bnr 200

OBSERVATORIE TERRASSE 4, OSLO

SITUASJONSPLAN

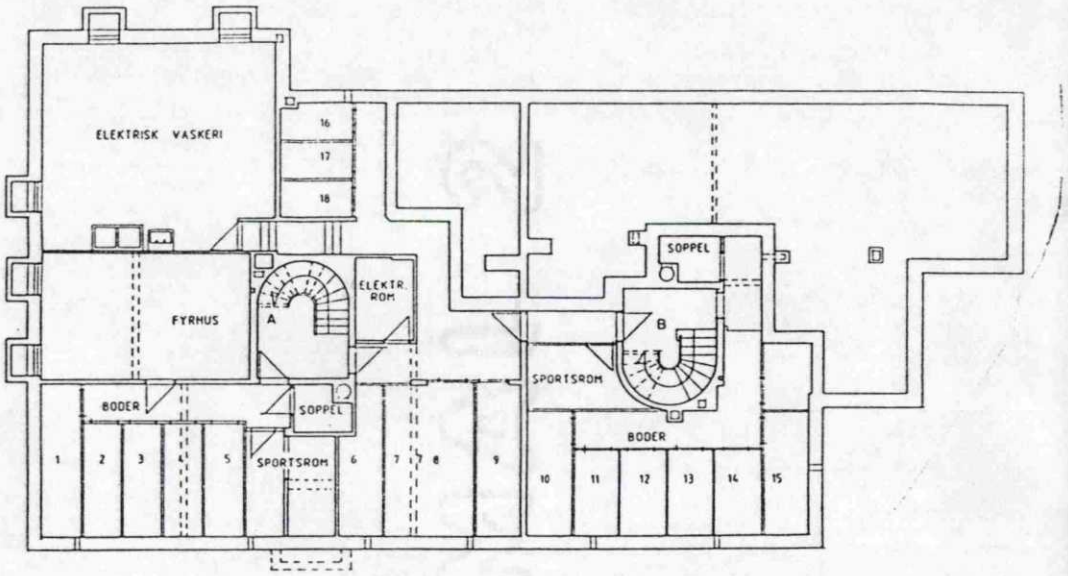


Oslo, 12. januar 1987

Gnr 211, bnr 200

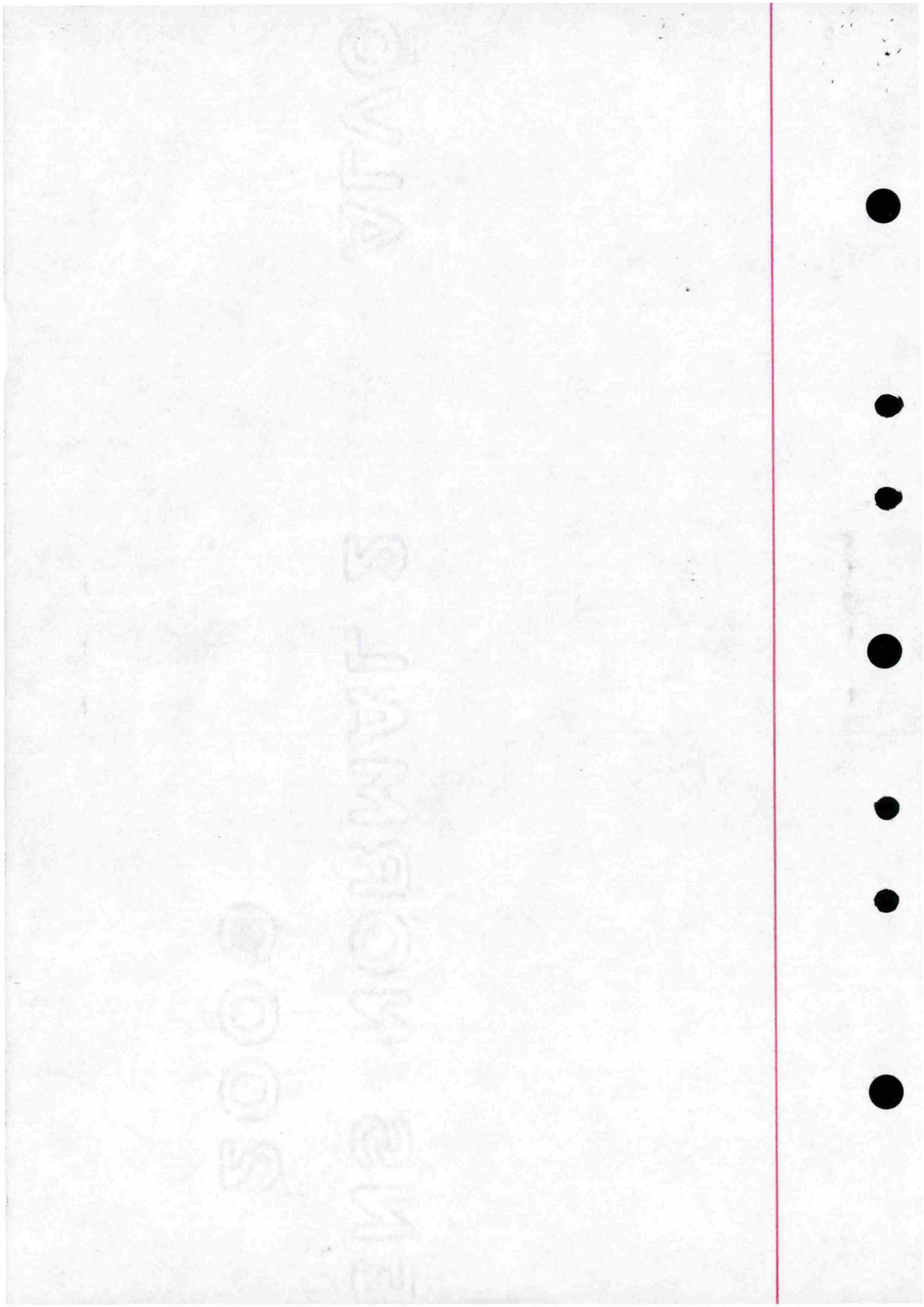
OBSERVATORIE TERRASSE 4, OSLO

PLAN KJELLERETG.



Oslo, 12. januar 1987

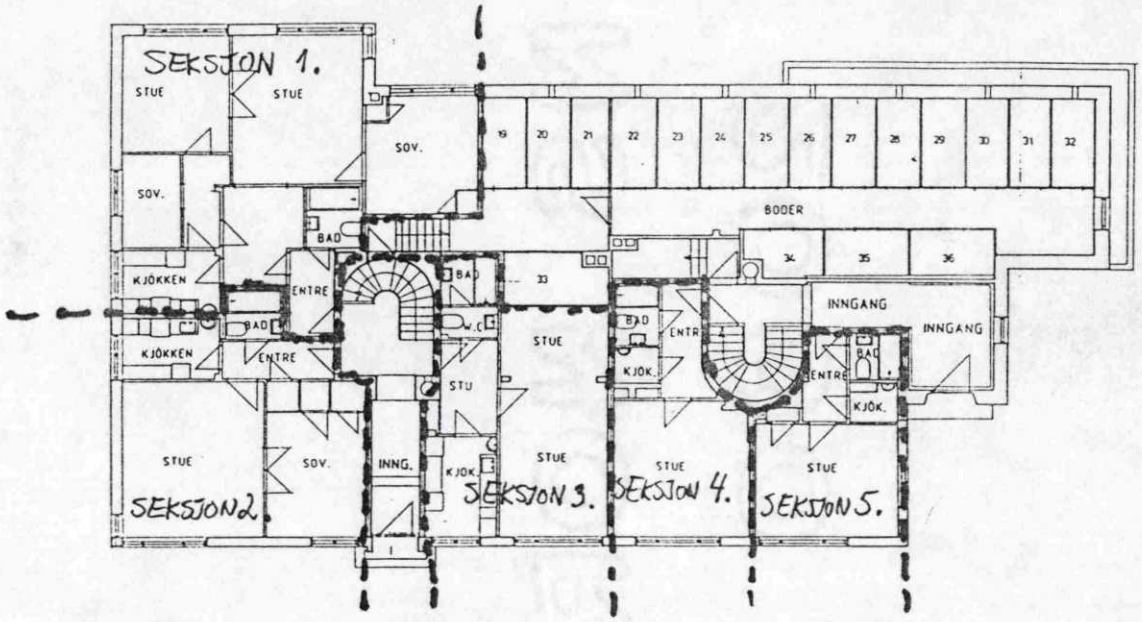
Sidsel Midttun



Gnr 211, bnr 200

OBSERVATORIE TERRASSE 4, OSLO

PLAN 1. ETG.



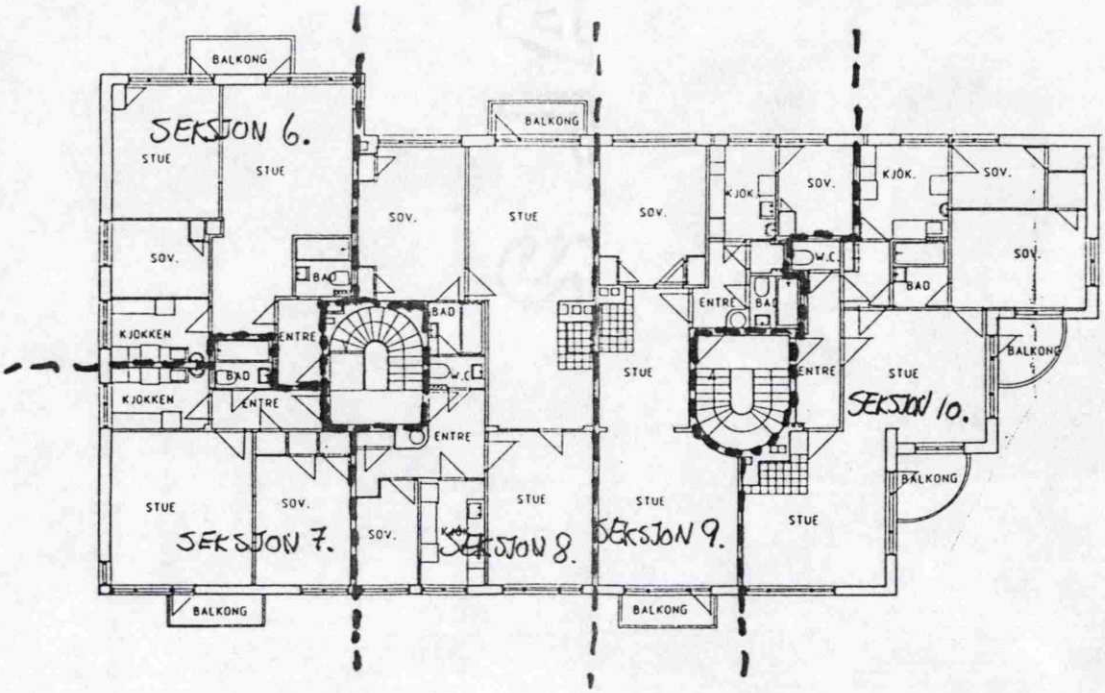
Oslo, 12. januar 1987

Sidsel Knudtzon

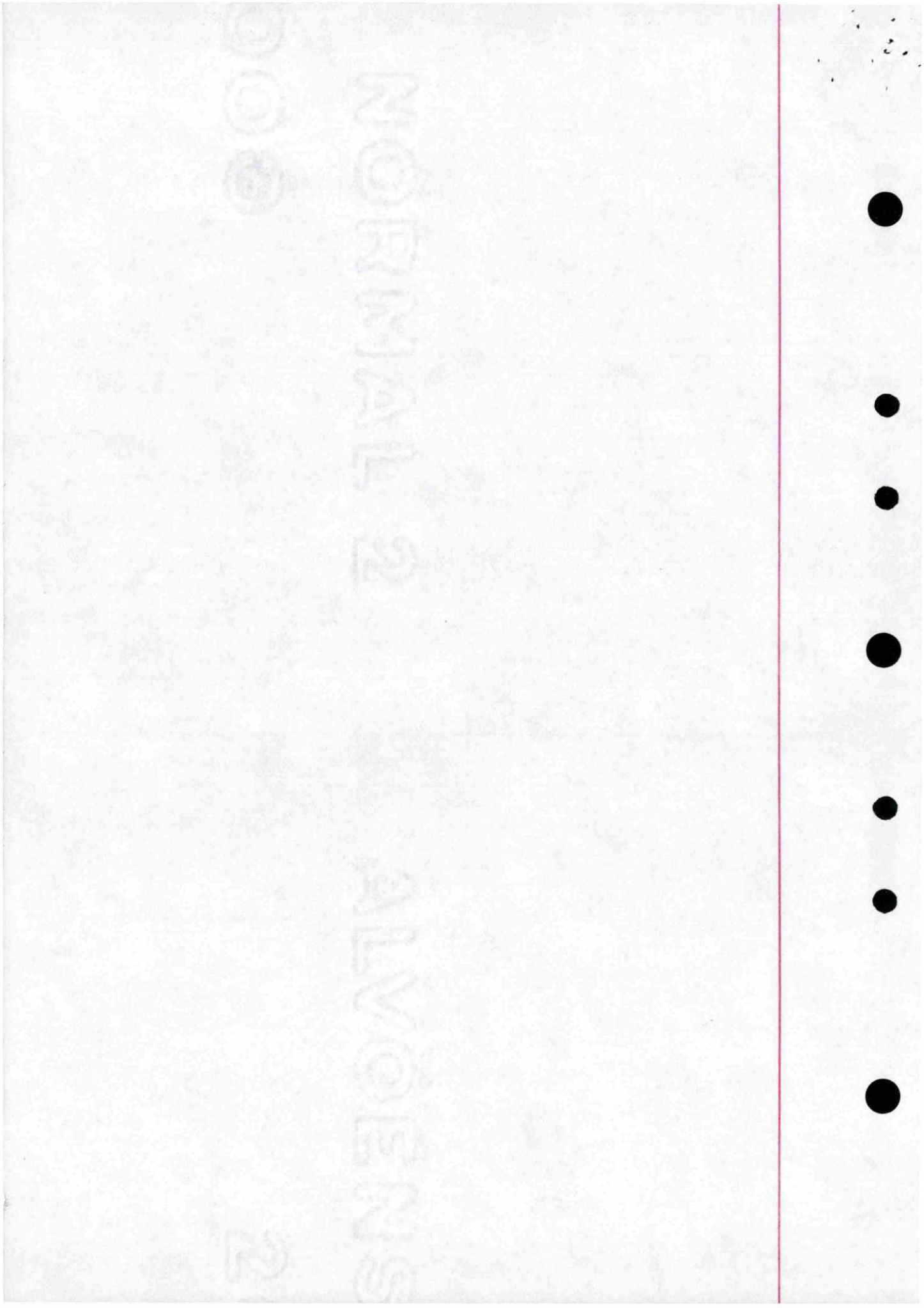
Gnr 211, bnr 200

OBSERVATORIE TERRASSE 4 , OSLO

PLAN 2. ETG.



Oslo, 12. januar 1987

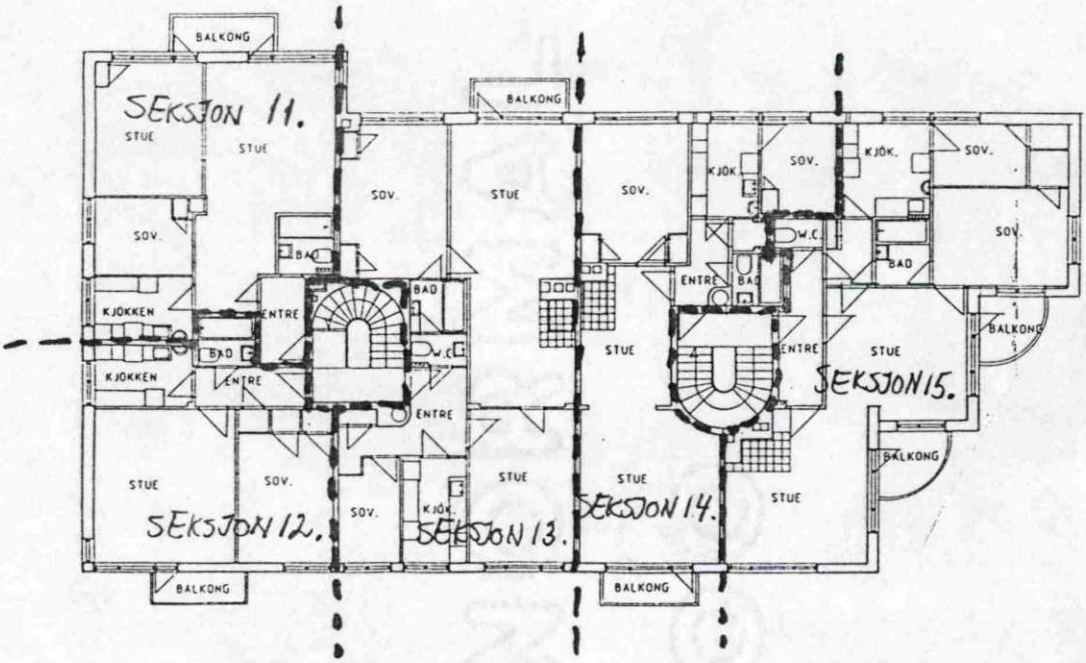


Side 5

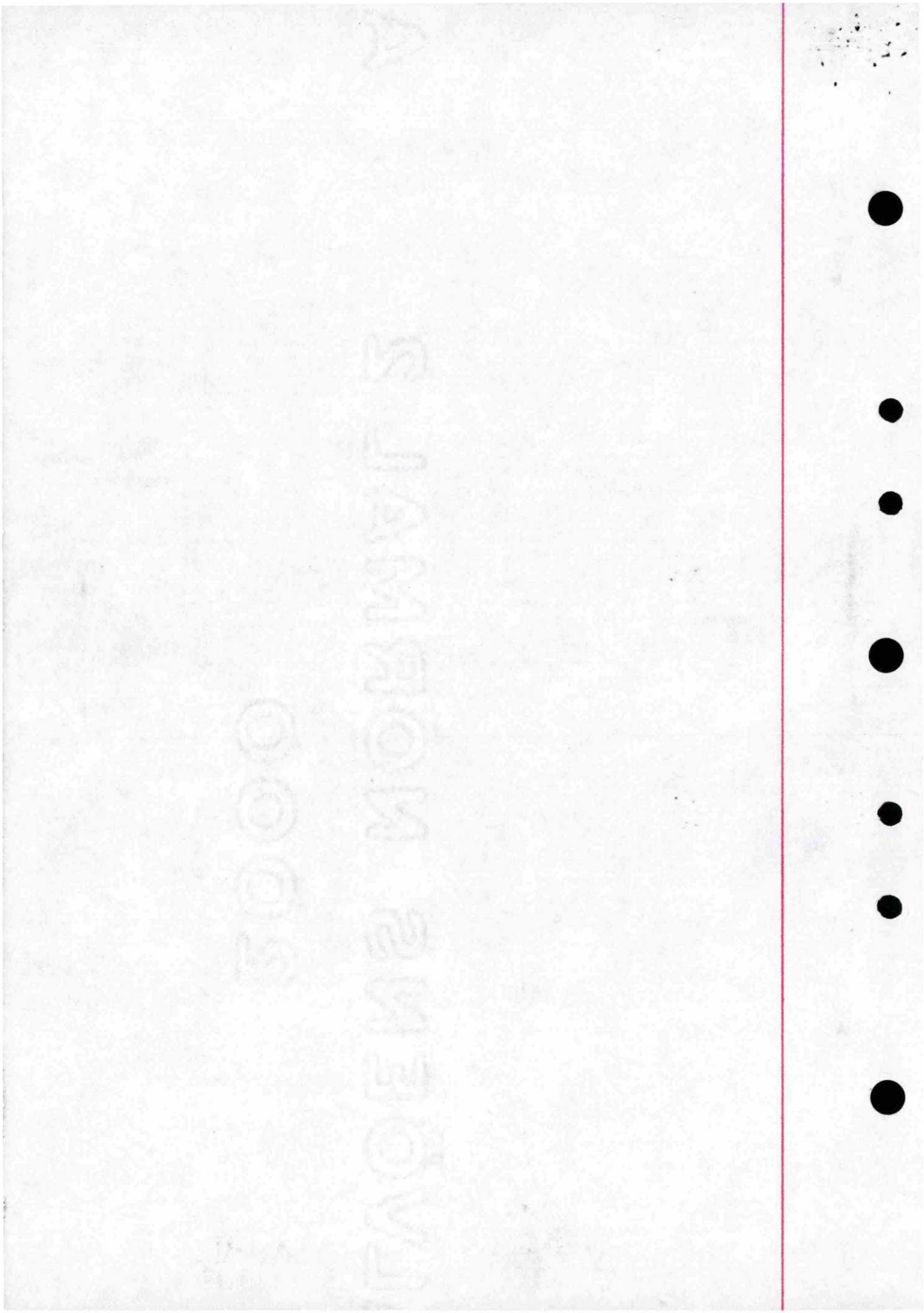
Gnr 211, bnr 200

OBSERVATORIE TERASSE, OSLO

PLAN 3. ETG.



Oslo, 12. januar 1987

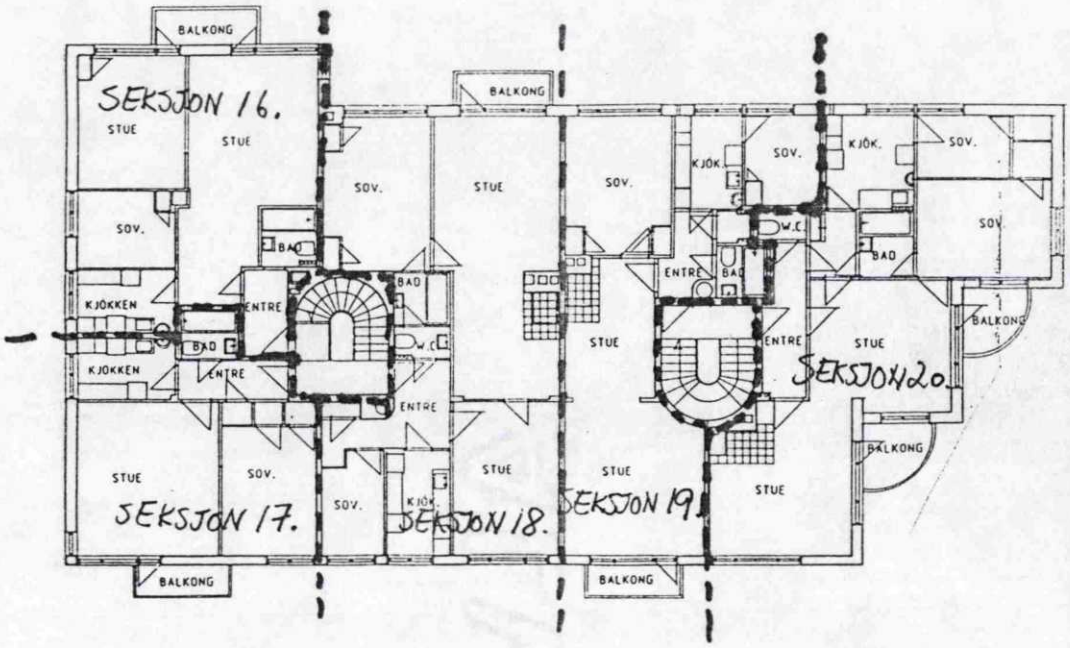


Side 6

Gnr 211, bnr 200

OBSERVATORIE TERRASSE 4, OSLO

PLAN 4. ETG.



Oslo, 12. januar 1987

Sidsel Midttun

DAGBOKFØRT

05.FEB.87 007922

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/200 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Observatorie terrasse 4B 0254 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 341 798,68
Fakturamottaker:	Sameiet Observatorie Terrasse 4 v/ Bori Bbl, Postboks 323 2001 LILLESTRØM	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Observatorie Terrasse 4 A-B Sameiet	Totalt	NOK 341 798,68

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**85 349,25**	**0,00**	26040000060839039	12087018	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**85 349,25**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	3 081,00
Renovasjonsgebyr	146 608,00
Vann- og avløpsgebyr	192 109,68
Totale avgifter	**341 798,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/200/0/10 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Observatorie terrasse 4B 0254 OSLO
Fakturamottaker:	Andenæs Kristoffer Erling Schiøtts Vei 7B 0286 OSLO
Eiernavn:	Andenæs Kristoffer Erling

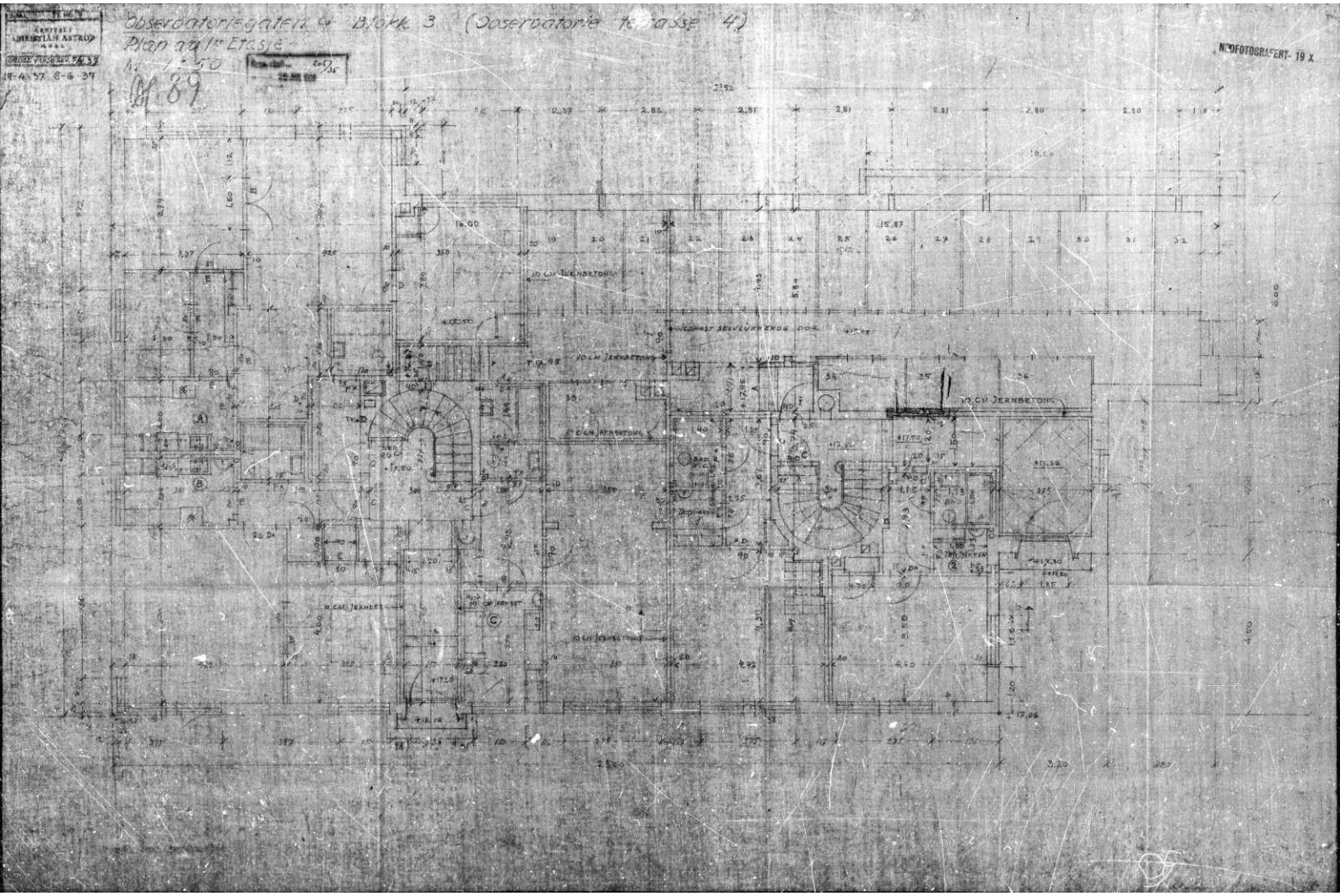
Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

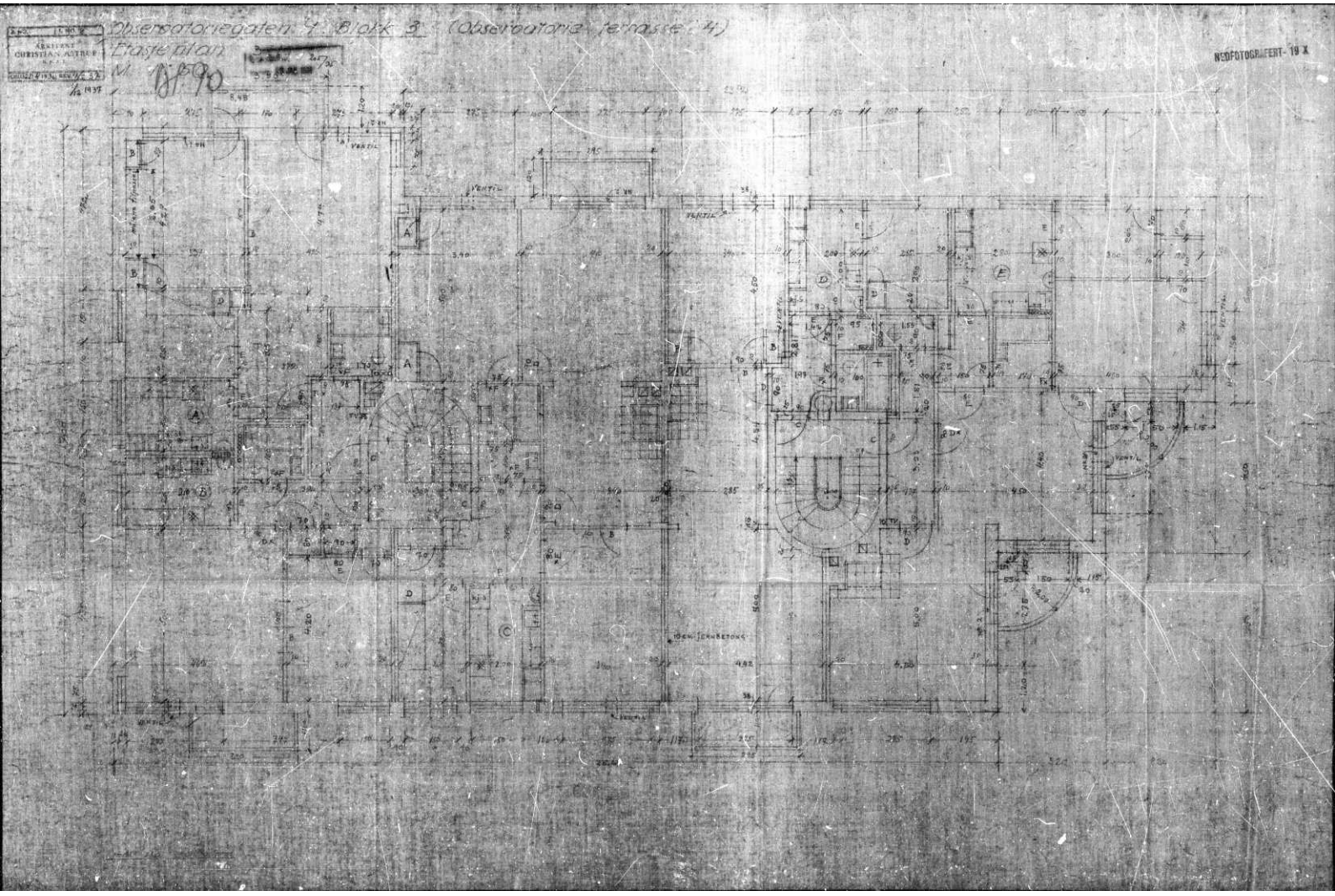
Ingen forfalte beløp

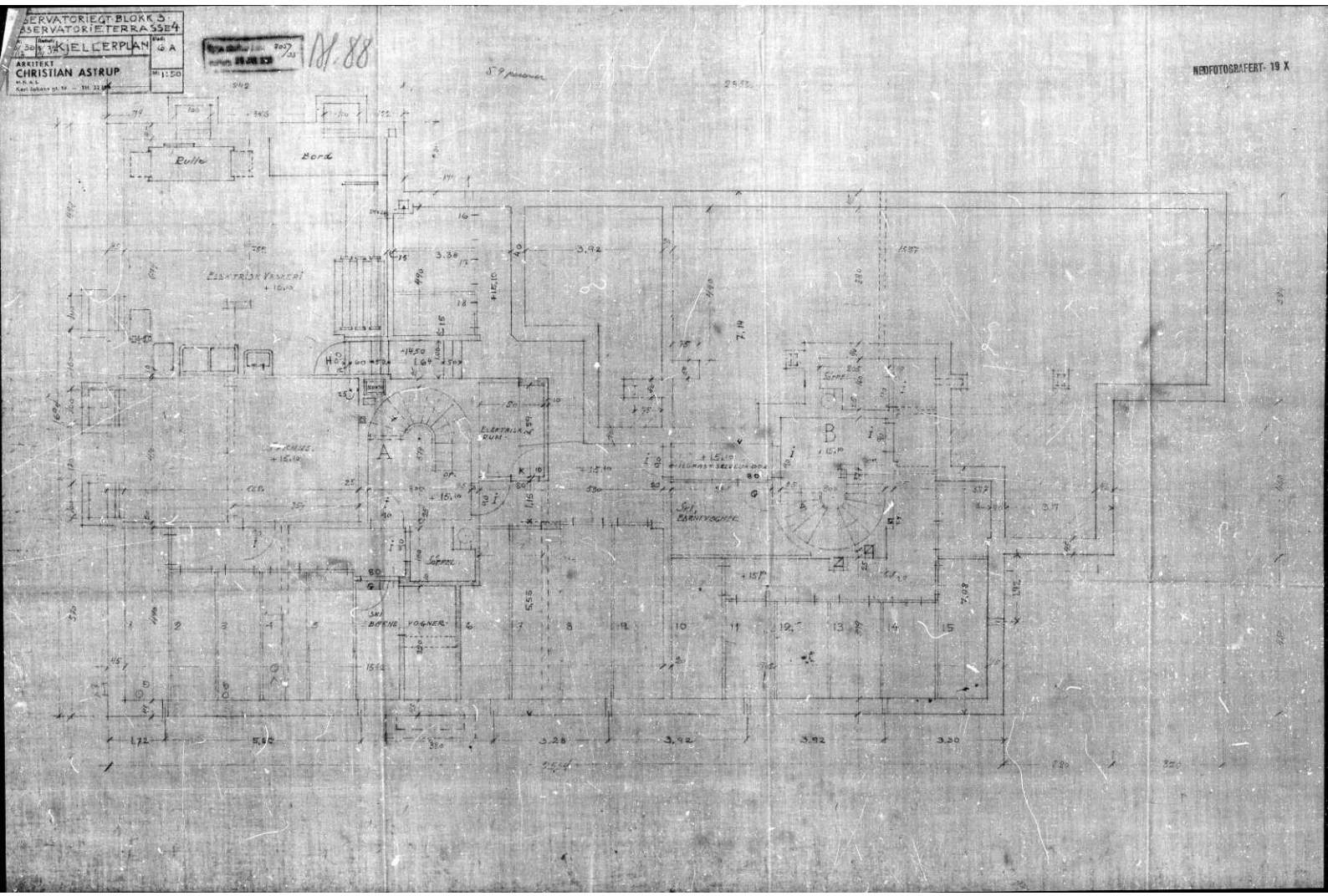
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

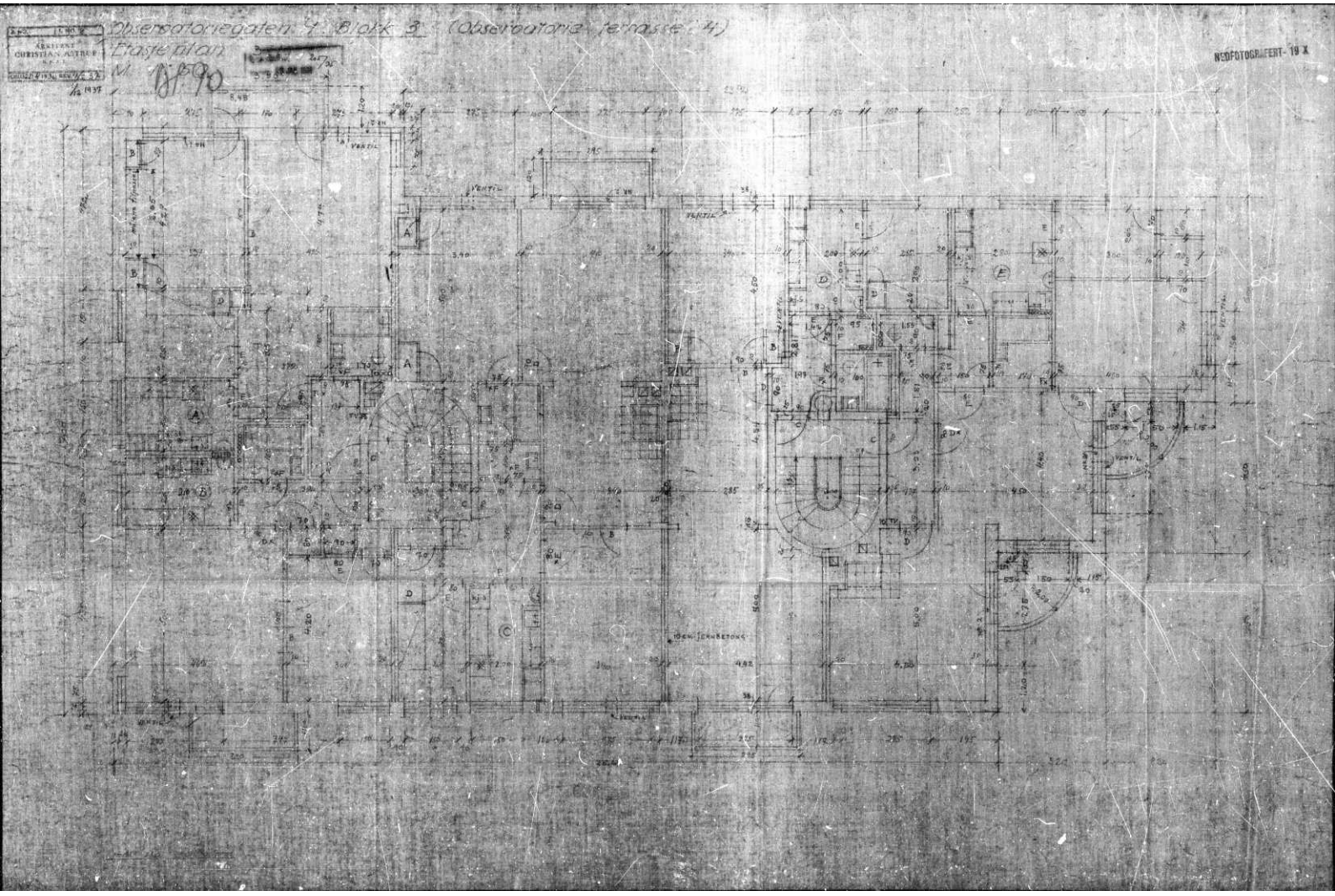
Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

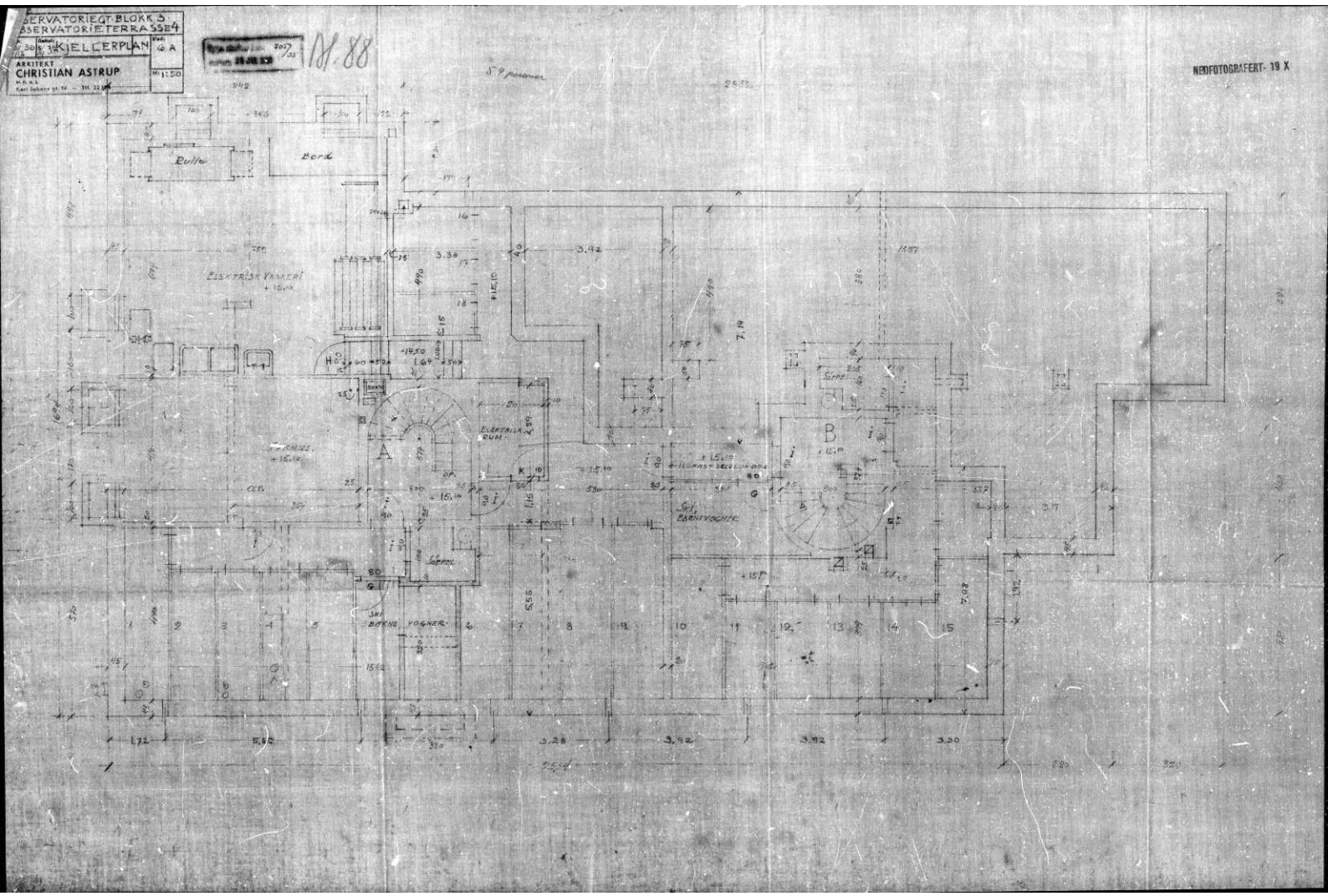
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

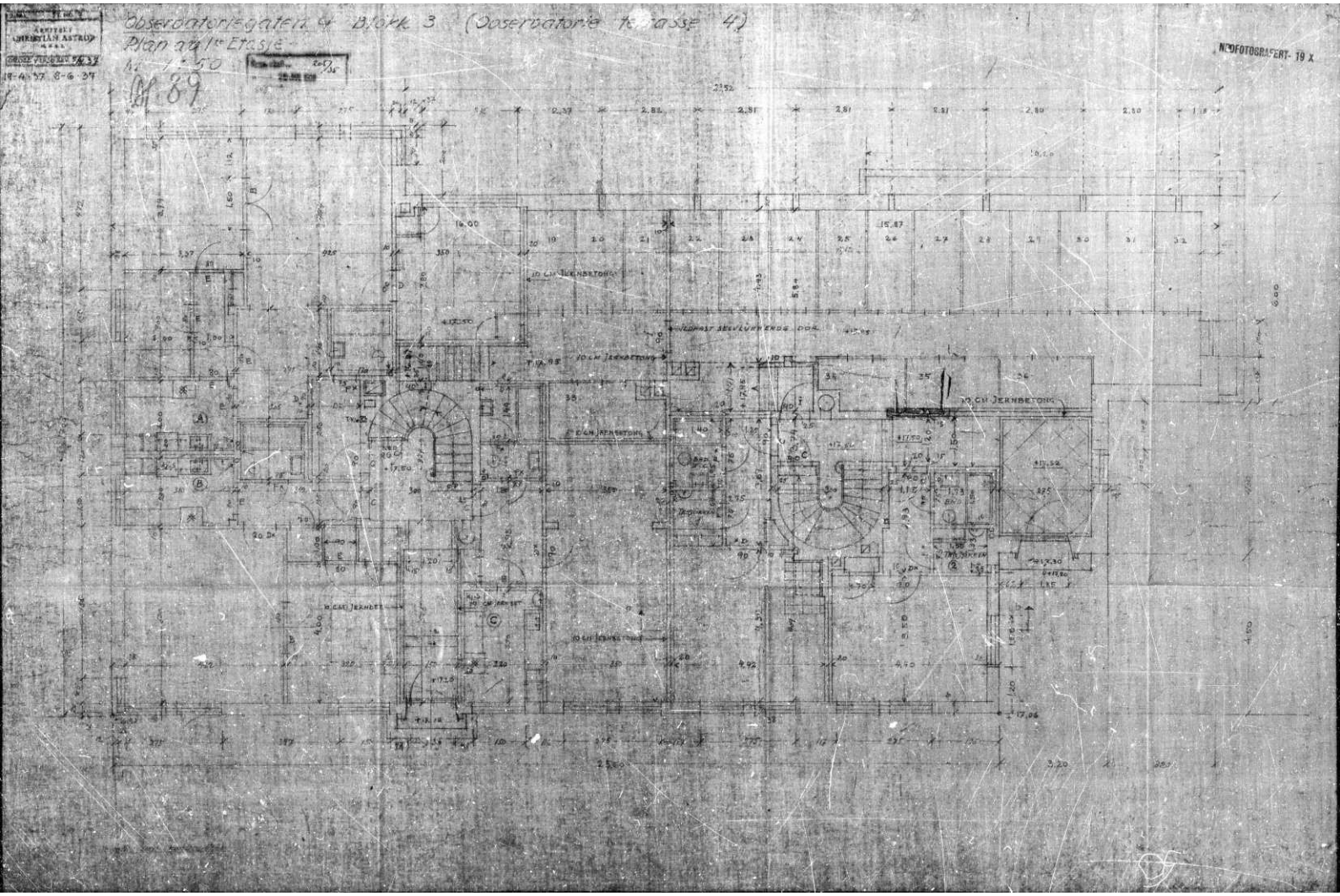

Observatoriegaten & Blok 3 (Observatorie 1. klasse 4)
Plan af 1. Etage
1:50
M 89
NCOFOTOGRAFERT 19 X
10 CM JERNBETON


Observatoriegaten 4 Blokk 3 (Observatorie terrasse 4)
Fraseta'an
NEOFOTOGRAFERT 19 X
VENTIL
16CM. JERNBETONG


SERVATORIET BLOKK 5
SERVATORIETERRASSE 4
KJELLERPLAN
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP
M.N.A.L.
Karl Johans gt. 16 — TLF. 33 [illegible]
Tegn. nr. 12 A
M: 1:50
18.88
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Rulle
Bord
ELEKTRISK VASKERI
+16.10
ELEKTRISK RULLE
SKI
BARNEVOGNER
SKI
BØRNE
VOGNER
A
B
1.72
5.60
3.28
3.92
3.92
3.20


Observatoriegaten 4 Blokk 3 (Observatorie terrasse 4)
Fraseta'an
NEOFOTOGRAFERT 19 X
VENTIL
16CM. JERNBETONG


SERVATORIET BLOKK 5
SERVATORIETERRASSE 4
KJELLERPLAN
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP
M.N.A.L.
Karl Johans gt. 16 — TLF. 33 [illegible]
Tegn. nr. 12 A
M: 1:50
18.88
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Rulle
Bord
ELEKTRISK VASKERI
+16.10
ELEKTRISK RULLE
SKI
BARNEVOGNER
SKI
BØRNE
VOGNER
A
B
1.72
5.60
3.28
3.92
3.92
3.20


Observatoriegaten & Blok 3 (Observatorie 1. klasse 4)
Plan af 1. Etage
1:50
M 89
NCOFOTOGRAFERT 19 X
10 CM JERNBETON

Observatorie terrasse 4B

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	8 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 (8-... 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 0.3 km
Vika videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	2 min 0.2 km
Solli Linje 12, 13	3 min 0.3 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 3.9 km

BARNEHAGER

Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	1 min 0.1 km
Ankerhagen barnehage (0-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solli Plass	3 min
Bunnpris Ruseløkka	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	8 min
Boots apotek Solli	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	9 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
Reichweins plass balløkke	3 min
SATS Solli plass	3 min
Studio Jobbsprek	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

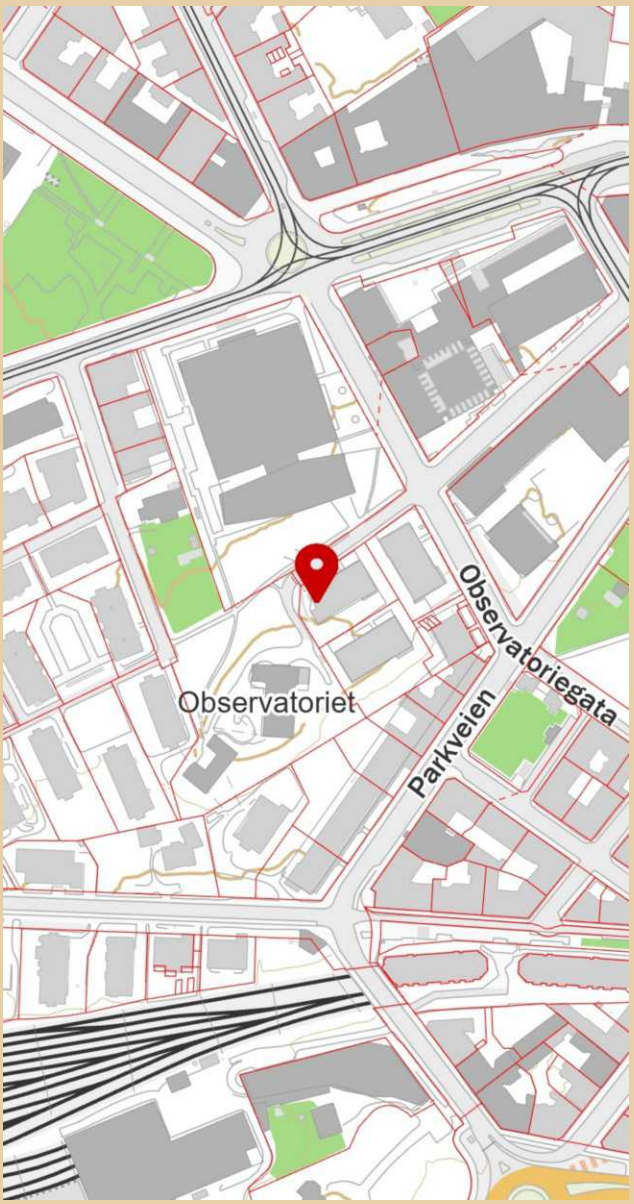
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Observatorie terrasse 4 B, 0254 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 200, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
