PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OBSERVATORIE TERRASSE 7 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

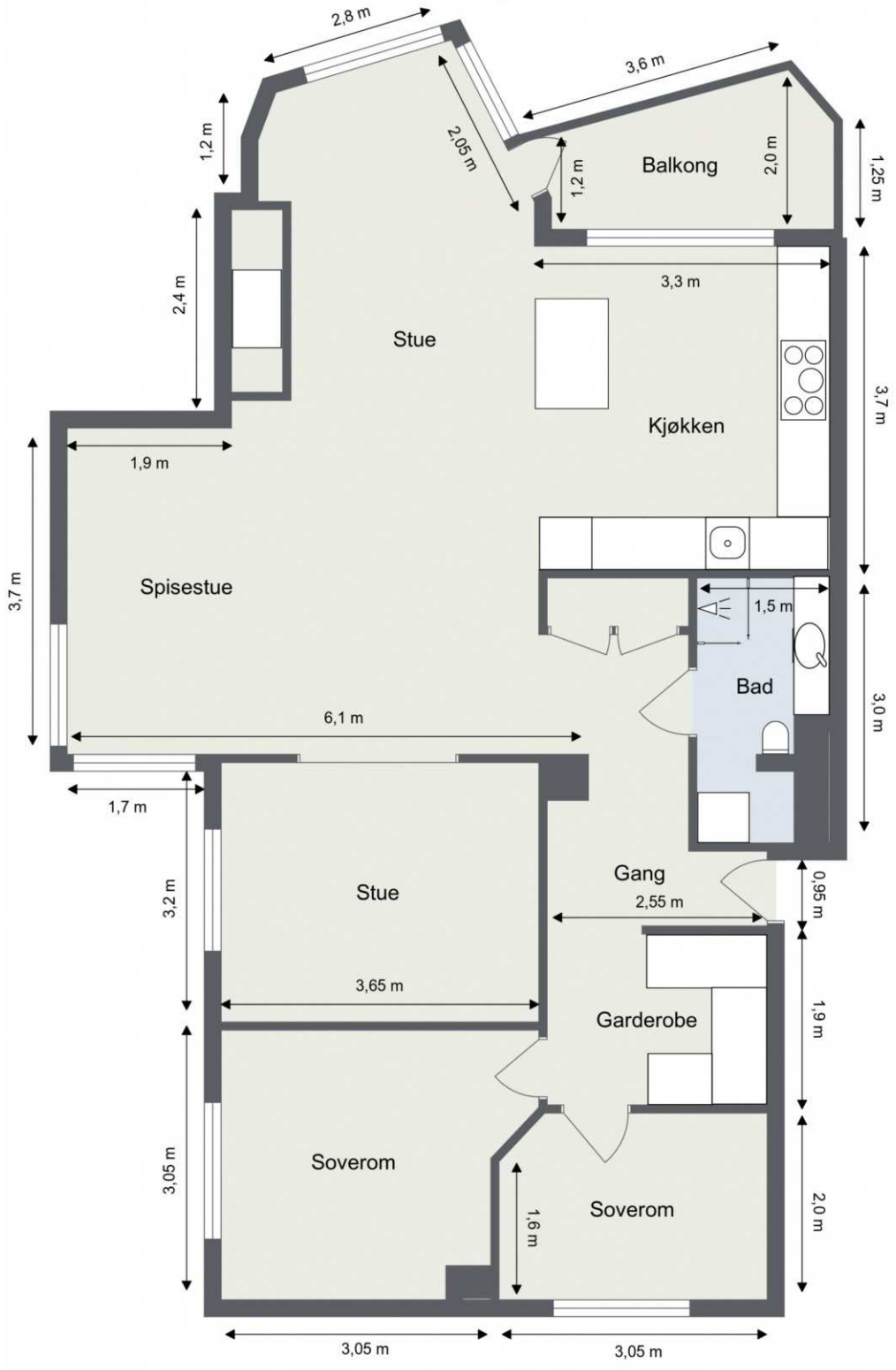
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Observatorie terrasse 7A

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Observatorie terrasse 7 A
0270 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 08/06/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:211, Bnr: 205
Hjemmelshaver:	Tone Hansen.
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1935
Tomt:	1.197 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tone Hansen.
Befaringsdato:	04.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidet tomt og indre gårdsrom med bl.a. gressplen, beplantning og sittegrupper.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjelleretasje, bygget i funkisstil etter forskrifter ved byggeår.
Støpte betongsåler til antatt fjell og eller komprimerte maser.
Bærende vegg og etasjeskiller konstruksjoner av betong.
Fasadene er av teglstein.
Flatt tak, antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: felles fjernvarme via radiatorer, vedovn og varmekabler i badegulvet.
Lagring: 2 stk kjellerboder.
Parkering: sameiet disponerer 5 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av 1 stavs gulvbord av eik.
Soverommene og deler av gangen, har teppe med tregulv under.
Felt med betong etter vegger i stue og gang.
Opphevet gulv ved deler av stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eier:
2024 - nytt kjøkken og oppgraderte overflater, samt elektrisk anlegg.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	98			6
Kjellerboder		7		
SUM BYGNING	98	7		
SUM BRA	105			6

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten har endret planløsning fra originalt tegnet.
Kjøkkenet er bla flyttet fra soverom til stuen med åpen løsning.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen er registrert i gul liste i Oslo kommune.
Dette betyr at byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

08/06/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg til vegg benkeplate av heltre.
Frittstående servant på benkeplaten med 1 - greps blandebatteri.
Innebygget overskap med to skyvbare glassdører.
Dusjsonen er adskilt med to foldedører av glass.
Hyllenisje og dusj med 2 - greps blandebatteri.
Nisje med opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra ukjent år.
Servant og benkeplate er fra ca 2024, i følge eier.
Det bør påberegnes oppgradering av badet innen rimelig tid.
Dette da det antas at tettesjikt bak flisene har høy alder og svekket funksjon.
Ikke kontrollert fullstendig bak og under vaskemaskinen.
Sprekker i mørtelfuger, sprekk/riss i flis ved utvendig hjørne.
Hull etter antatt tidligere oppheng.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.
Ukjent vanntett sjikt, antatt smøremembran.
Smøremembran har en antatt levetid på 22 år.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.



Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 50 mm x 50 mm fliser.

Merknader: Det er målt 4 mm fall på en 1500 mm lengde fra vaskemaskinen til dusjsonen.
Det skal være et fall på minimum 1:100 på hele gulvet.
Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 - 40 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran eller slukmansjett under klemringen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrfit til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Nordiska kôk.
Benke og overskap med slette fronter og pushfunksjoner.
Kjøkkenøy med vinskap.
Integrerte hvitevarer og ventilator med kullfilter.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Benkeplater av corian(kompositttmateriale) på hoveddelen og av marmor på kjøkkenøyen.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.



Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 15 mm i stuen.
Høyder i leiligheten:
bad - 2.42 m.
øvrige rom - 2.65/67 m.
Eldre radiatorer som er innkasset med lufting.
Vedovn med nedfelte fliser på gulvet foran åpningen.

Merknader: Oppgradert overflater i leiligheten med bla nyslipte gulv med nye lister.
Eldre, malte dører av tre er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke fremlagt kontroll av ildsted og pipeløp.
Det anbefales kontroll av ildsted og piper, minst hvert 4 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Stue: Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2018.
Barnesikring på vinduene.
Kjøkken: Vertikalhengslet og fastkarms vindu av tre med 3 - lag energiglass og datostemplet 2025.
Spisestue og et av soverommene : 3 stk Vertikalhengslede vinduer av tre med 2 - lag energiglass. Datostemplet 2005.
Største soverommet: Horisontalhengslet vindu med 3-lag energiglass og datostemplet 2025. Barnesikring.
Ytterdør av massiv eik med slette fronter. Kikkeluke av glass.
Manuell sikkerhetslås. Ukjent alder og ukjent brann/lydisolerende egenskaper.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt balkong på 6 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Terrazzomalt betonggulv.
Rekkverk av stål med herdet glassplater og blomsterkasser.

Merknader: Det er målt 17 cm fra blomsterkassen til håndløper.
Iht TEK 17 skal maks avstand være 10 cm.
Det er ikke krav til utbedring.
Det er målt tilstrekkelig fall(25 mm) fra yttervegg til ytterkant av betonggulvet.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er plassert i fordelerskap på badet.

Merknader: Vanskelig fremkommelighet til fordelerskapet med stoppekraner.
Dette skyldes at tørketrommel er plassert over vaskemaskinen.
Tørketrommel anbefales flyttet for bedre tilgang til stoppekraner.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Eventuell spalte fra fordelerskapet er ikke kontroll pga vanskelig fremmkommelighet under befaringen.
Hovedstoppekranen antas å være i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken, antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten etter forskriftyer ved byggeår.
Friskluftstilførsel/tilluft via lufteventiler på enkelte av vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte på dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Kun friskluftstilførsel ved åpning av vinduer ved det største soverommet.
Avtrekks ventilasjon og friskluftstilførselen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 6 stk kurser.
Jordfeilbryter for kurs til badet.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i regi av eier.
Anlegget ligger delvis skjult i gulv og vegger.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon
i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekker i mørtelfuger. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Høy alder og usikker fremtidig funksjon på underliggende tettesjikt.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtid funksjon. Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet iht dagens forskrifter og krav.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte fra innebygget sisterne for eventuelt lekkasjevann. Manglende dokumentasjon.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel og avtrekk på bad/kjøkken iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260153
Addresse	Observatorie terrasse 7 A		
Postnr.	0270	Sted	OSLO
Selgers navn	Tone Hansen		

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

Når kjøpte du boligen?

april 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

5927695

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet servant og vannlås samt benk i heltre eik våren 2026 på badet, samt byttet pakning på vannkran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eget arbeid av eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer er byttet i regi av sameiet. Gården er på gul liste og vinduer er byttet i tråd med de krav som følger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet besitter dokumenter for utførelse og byttet er i sameiets regi

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet stikkontakter og lagt inn ny kurs for induksjonsovn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De er oversendt takstmann

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

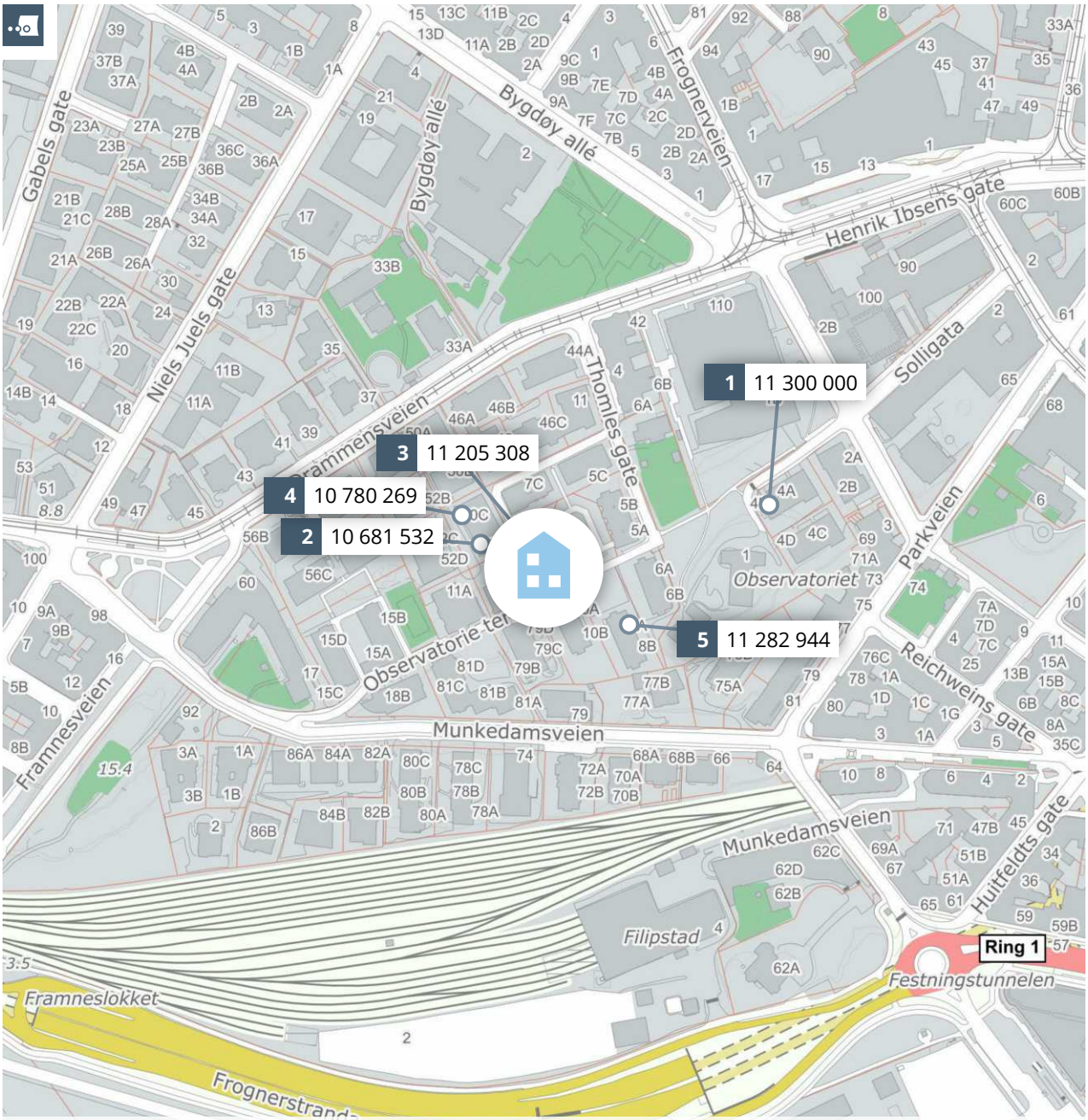
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Tone Hansen*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

OBSERVATORIE TERRASSE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.06.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Observatorie terrasse 7 A, 0270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 211 BNR 205 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

10 500 000

2 797	10 502 797	107 171
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	7 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	6 977
Formue	45 904
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Observatorie terrasse 4 B 89 m² 1938 4. etg 2 sov	31.05.2026	10 900 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**126 966**
2	Drammensveien 50 D 90 m² 1934 2. etg 2 sov	03.12.2025	10 990 000	**10 600 000**	81 532	10 681 532	**118 684**
3	Observatorie terrasse 7 B 100 m² 1936 2. etg 2 sov	22.10.2025	10 490 000	**11 200 000**	5 308	11 205 308	**112 053**
4	Drammensveien 50 C 90 m² 1934 4. etg 2 sov	11.04.2026	9 850 000	**10 700 000**	80 269	10 780 269	**119 781**
5	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**

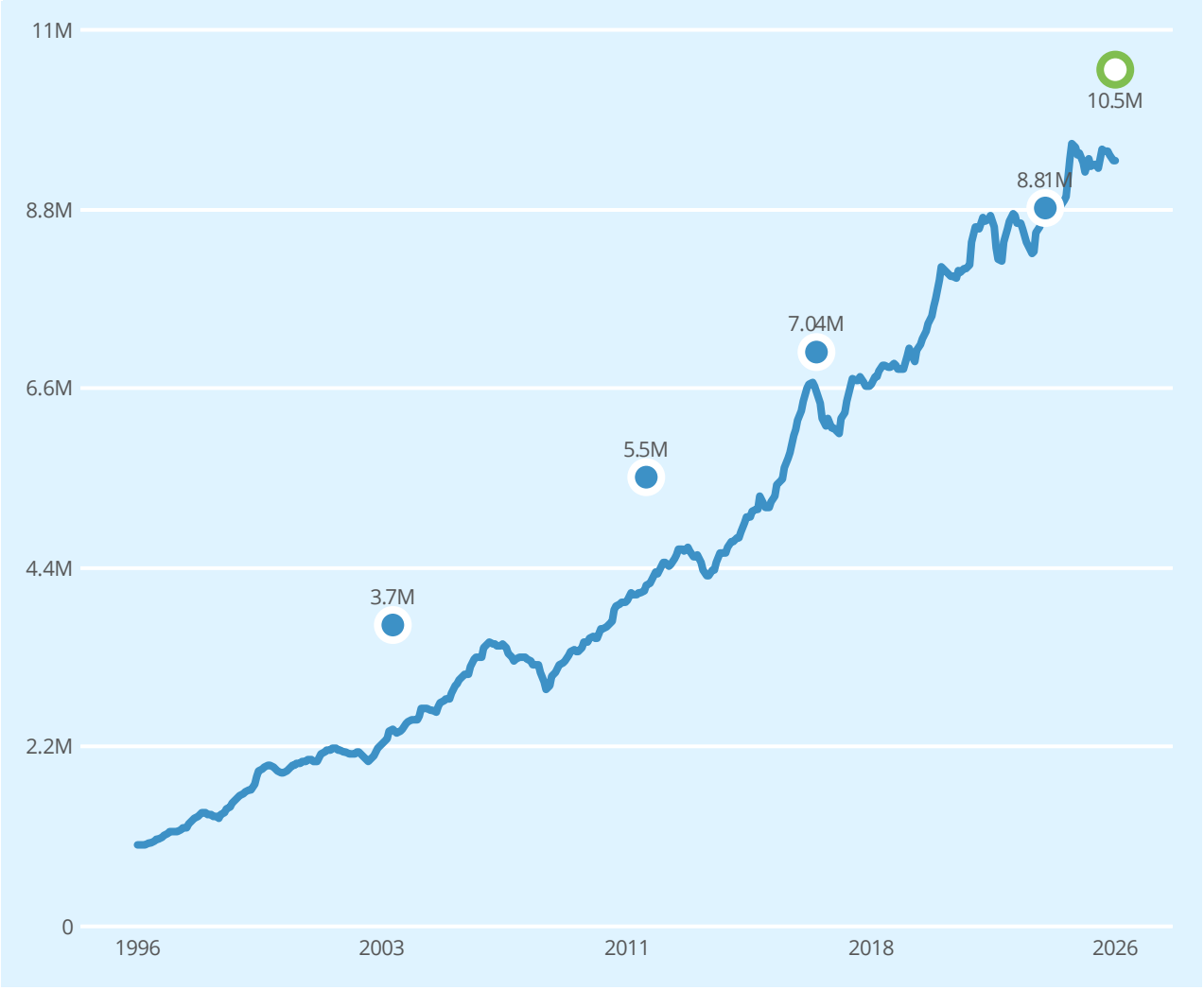
Stilren hjørneleilighet på 98m² med balkong, peis og påkostet kjøkken fra 2024. Skjermet beliggenhet. Fyring/V.vann inkl

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	
02.02.2024		30.04.2024	8 950 000	8 800 000	5 882	8 805 882	2
11.04.2017	20.04.2017	30.05.2017	7 000 000	7 030 000	13 286	7 043 286	
06.12.2011	17.01.2012	19.03.2012	5 400 000	5 500 000	4 276	5 504 276	
29.03.2004		29.03.2004	-	3 700 000	-	3 700 000	
07.03.1997		07.03.1997	-	1 093 121	-	1 093 121	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

18
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
10 309 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

8.2M
7.9M
7 796 000 Salgspris i snitt
7 586 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 116 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

113 156 SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

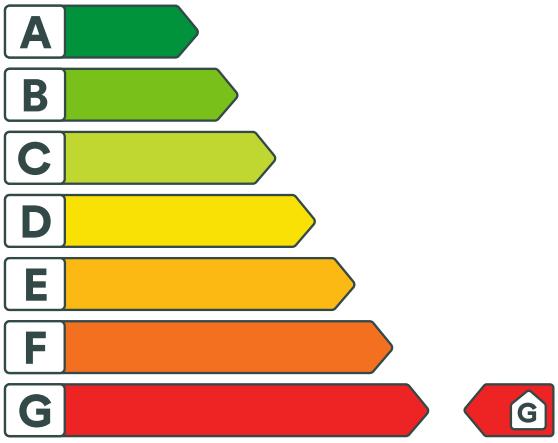
107 171 Observatorie terrasse 7 A
Totalpris 10 502 797

enova

Energiattest



Adresse **Observatorie terrasse 7A, 0270 OSLO**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309280**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494564**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

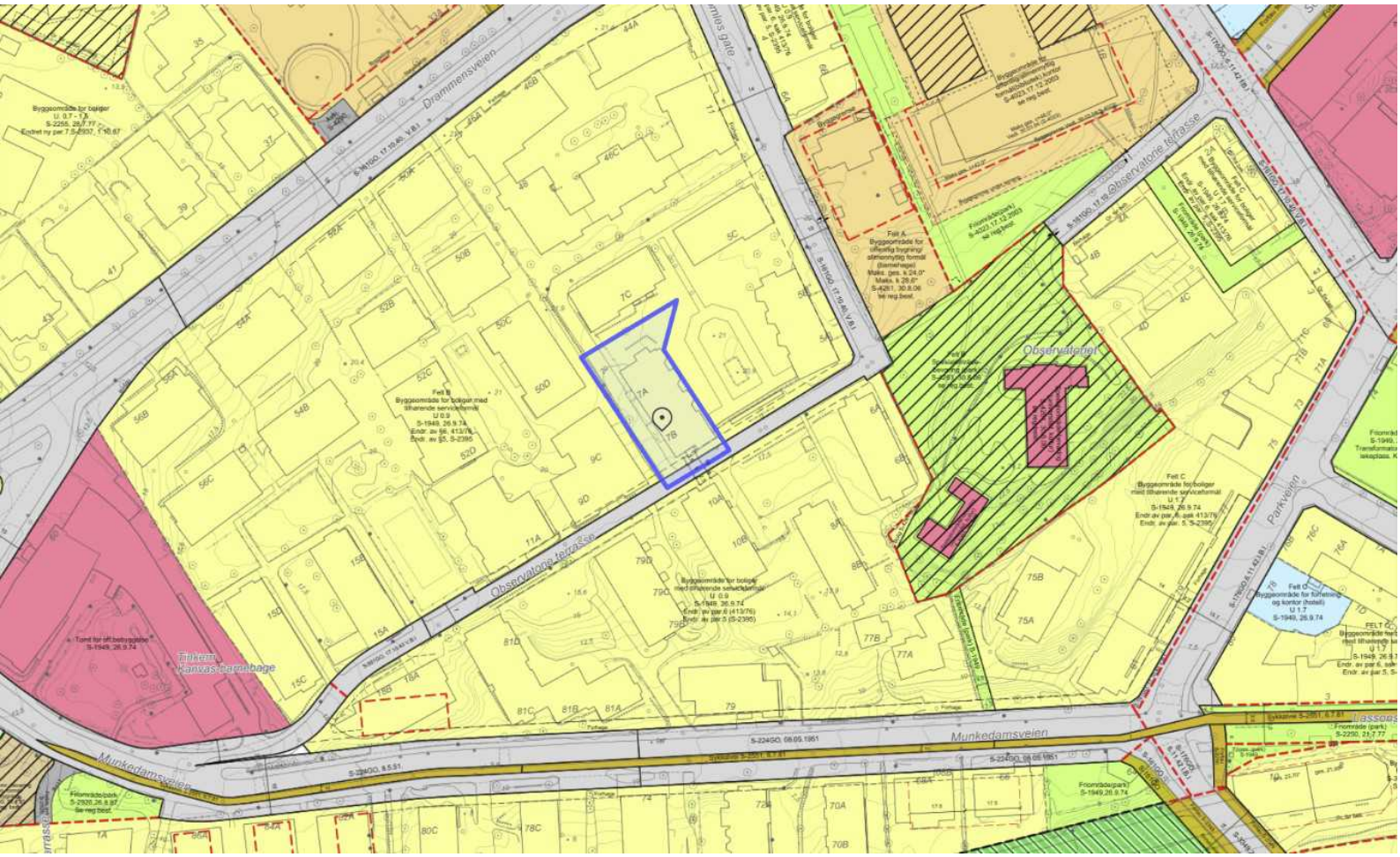
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **402,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **402,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 259 kWh**


Drammensveien
Observatorie terrasse
Parkveien
Observatoriet
Munkedamsveien
Munkedamsveien
Tinkers Kanvas Fernbøge

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

PrivatMegleren Premiere
Østmarkveien 2

0687 Oslo

Att.: Therese Kvalsund

therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260153 Vår ref.: 322-002 Dato: 14. oktober 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

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

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	211 / 205 / 3
Seksjonseier:	Tone Hansen
Adresse:	Observatorie terrasse 7A, 0270 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 6 977,- pr mnd. (fellesutg kr 5 259, a-konto fyring kr 1 100,-, tv/bredbånd kr. 618) inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming (fjernvarme), trapperenhold, forsikring av bygning. Felleskostnader er betalt til og med oktober 2025.
Andel felles gjeld:	Kr. 45 904,- pr. 31.12.25
Andel felles formue:	Kr. 2 797,- pr. 31.12.25
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet har p.t. ingen felles lån.
Kommentarer til lånet:	-
Planlagte oppgraderinger:	Sameiet har gjennomført utskifting av en del vinduer mv, se styrets beretning i vedlagte årsmøteinnkalling, samt orientering i innkalling. Kostnader knyttet til dette prosjektet er frem til nå innkrevet fra seksjonseierne, etter eierbrøk.
Forsikring	
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring samt Norsk hussoppforsikring.
Polisenummer:	2194895 og 2671

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Dag Stadheim
Telefon:	971 78 405
Mail-adresse:	dag@stadheim.no

Andre relevante opplysninger

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

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708,- inkl. mva – kopi vedlagt, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725,- inkl. mva – sendes som EHF når eierskiftemelding mottas

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

Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg

Vedtekter, husordensregler, samarbeidsavtale av 23.09 1996, samarbeidsavtale felles avfallssystem Obs. terrasse 6AB, 7AB, 8AB og 10AB av 03.06 2020 og parkeringsreglement for Obs. terrasse 5AB, 5C, 7C og 7AB
Innkalling til årsmøte 05.05 2026
Protokoll fra ordinært årsmøte 05.05 2026
Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave pr. 31.12 2025
Faktura for megleropplysninger

Tone Hansen
Observatorie terrasse 7 A
0270 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

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

Eiers navn og adresse
Tone Hansen
Observatorie terrasse 7 A
0270 OSLO

Seksjonsnummer		003
Eierandel		100%
Organisasjonsnummer	981224752	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	384,00
Andel kostnader	9,00
Andel formue	45 904,00
Andel gjeld	2 797,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 10.02.2026

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687 OSLO

Faktura

Deres ref 183260153
Utskr.dato 01.06.2026
Vår ref
Kundenr 304903 Dato 01.06.2026
Fakturanr 17351 Forfall 11.06.2026
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger Sameiet Observatorie terrasse 7AB snr 3	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

5001.06.39139 4 708,00

11.06.2026

Kundenr: 304903
Fakturanr: 17351
Dato: 01.06.2026

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030490300000173516 4708 00 4 50010639139

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 7AB

INNKALLING
TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
I
SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

Tidspunkt: 5. mai 2026 kl. 17:30
Sted: Fysisk oppmøte i Scandic hotell, Solli

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

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

2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2025

Styrets årsberetning for 2025 følger som vedlegg til innkallingen

Styret vil også orientere om at

- styret vil gjennomføre en el-kontroll av fellesareal i juni 2026. Når el-kontroll er gjennomført skal styret orientere Fremtind om dette
- det er anskaffet et HMS-internkontrollsystem
- når det etableres rottesperre i sluk i kjelleren må alle være forsiktig med hva som kastes i toalett. Blir sluket tett ved at dette sitter fast i rottesperren må rottesperren tas vekk

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet følger som vedlegg til innkallingen. Sameiet har ikke lenger revisor.

Styret vil forsøke å fremlegge et prosjektregnskap for arbeidet med vindusutskifting til årsmøtet.

4. Vurdering av budsjett for 2026

Forslag til budsjett ligger som eget vedlegg til innkallingen.

5. Styrets honorar for siste periode

Styret foreslår at det ikke utdeles særskilt styrehonorar for den siste styreperioden.

6. Valg

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter

Dag Stadheim, styreleder, til enhver tid på valg
Odd Rostad, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024
Roger Bjerke, styremedlem, valgt på ordinært årsmøte 2024.
I tillegg har Mariken Øvrebø vært en viktig ressursperson for styret
Odd og Roger er på valg, Roger tar ikke gjenvalg, men odd er villig til å fortsette.

Rune Petter Bjørnstad og Helen Krøigaard Andersen stiller som kandidater til valg som styremedlemmer.

Dersom Dag Stadheim skal gjenvelges må årsmøtet godkjenne en oppdragsavtale. Etter at årsmøtet har godkjent denne kan styret underskrive som part på vegne av sameiet. Utkast til oppdragsavtale følger vedlagt innkallingen.

Valget gjelder fra avslutning av årsmøtet.

7. Orientering om arbeidet med vindusutskifting

Alle vinduer som er vedtatt skiftet ut er bestilt og innsatt. Ferdigbefaring ble holdt 16. april. Frist for innsending av rapport for å få utbetalt klimastøtte for de vinduer som er byttet ut, er 9. mai 2026. Alle fakturaer for ferdigstillelse av disse vinduer må være betalt innen dette tidspunkt.

Feil og mangler vil bli rettet opp, og det vil bli bestilt malingsflikk. vinduene. Det vil bli gjennomført malerflikking på monterte vinduer så snart som mulig. Styret vil følge opp reklamasjon vedrørende vindusvridere overfor Skaara Spesialvinduer AS.

Tillatelse til tiltak for alle vinduene omfatter alle vinduene i sameiet, og videre utskifting og oppgradering av vinduer vil fortsette. Det foreligger igangsettingstillatelse for arbeidene. Enova har utarbeidet en rapport for styret som viser hvilken varmeisolasjon sameiets vinduer har. Videre utskifting vil prioritere at det gjøres noe med de dårligste vinduene først.

Originale vinduer fra 1936 gir et vesentlig større energiforbruk i leilighetene som har slike. Dette bekreftes av de årlige avregninger av varmeforbruket. Plan- og bygningsetaten har tillatt at innerste glass i disse vinduene byttes til isolerglass. Det har imidlertid vist seg at kostnadene ved dette kombinert med nødvendig oppgradering med tettelister og eventuelle skader, vil være høye sammenliknet med innsetting av nye kopier som er godkjent av Byantikvaren.

Styret har derfor vedtatt først å arbeide for å bytte av 18 originale vinduer. Generelt fraråder Byantikvaren utskifting av eksisterende vinduer. Det er imidlertid Plan- og bygningsetaten som har det avgjørende ordet med hensyn til om utskifting tillates, og de skal vurdere verneverdier opp mot andre relevante bestemmelser. Sameiet har ikke mulighet til å komme videre med dette uten egen søknad til plan- og bygningsetaten.

Grunnlaget er at nye vinduer må anses akseptert av byantikvaren som "gode kopier". Juridisk er "Gul liste" bare bindende for utvendige fasader. Vi bør derfor prøve å få tillatelse til utskifting før vi setter i gang en dyr rehabilitering. Det er innhentet et tilbud på rehabilitering av originale vinduer. Det er en enorm prisforskjell på restaurering av disse vinduene og bytte til nye vinduer.

8. Rehabilitering av oppganger

Fra: Jon Narum <jonnarum@live.no>
Sendt: søndag 22. mars 2026 19:10
Til: Espen Andersen <espen.andersen@byggforvaltning.no>
Emne: Re: Observatorie Terrasse 7 AB - informasjon vedr åtrsmøte

Sak til årsmøtet.
Veggene i oppgangene er flekkete og slitt og har ikke vært malt på tiår. Foreslår at veggene oppgangen males i eksisterende farge.

9. Forslag om markiser og leie av hobbyrom

Se eget vedlegg

Kjære styre,

Vi ønsker med dette å sende inn to forespørsler til styret på vegne av vår boenhet, samt boenheten til Henrik og Sooyeong.

1. Søknad om montering av markise på balkong

Vi ønsker å be om tillatelse til å montere en markise på veggen tilknyttet balkongen. Bakgrunnen for dette er svært sterk sol og høye temperaturer i rommene som ligger inntil balkongen i sommerhalvåret, samt behov for beskyttelse av vinduet som er særlig utsatt for slagregn. Vinduet hadde tidligere problemer med råte før det nylig ble skiftet, og markisen vil bidra til å redusere denne belastningen.

Markisen vil dermed bidra til bedre inneklima og redusert varmebelastning. Monteringen vil selvsagt bli utført på en forsvarlig måte og i tråd med byggets estetiske retningslinjer.

Forslag til vedtektsbestemmelse
Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn/hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret/Byantikvaren dersom den oppfyller estetiske krav.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar at det åpnes for montering av terrassemarkiser på balkonger i sameiet Observatorie Terrasse 7A/B.
2. Styret innhenter uttalelse fra Byantikvaren før endelig iverksettelse.
3. Vedtektsendringen trer i kraft når den er registrert.
4. Montering av markise skjer på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er ansvarlig for at markisen monteres fagmessig og i henhold til gjeldende regelverk, samt for eventuelle skader på fasade eller bygningskonstruksjon.
5. For å sikre et helhetlig og estetisk ensartet uttrykk skal markiser tilpasses balkongens bredde, og utføres fra vegg til vegg, med mindre annet godkjennes av styret.
6. Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn og hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret dersom den vurderes å ivareta byggets helhetlige og estetiske uttrykk.
   Eksempel på farge, bredde og modell. KI generert.

2. Forespørsel om etablering av hobbyrom i kjellerareal under (5C/5A?)

Videre ønsker vi å spørre om tillatelse til å ta i bruk det ubenyttede og per i dag ikke vedlikeholdte kjellerarealet (under 5C/5A?) til et felles hobbyrom. Tanken er å bruke rommet til oppbevaring av verktøy og til arbeid med mindre hobby- og gjør-det-selv-prosjekter.

Vi ser for oss at rommet utstyres med lås, både av hensyn til sikker oppbevaring av verktøy og for å legge til rette for at vi kan låne verktøy av hverandre ved behov. Forslaget gjelder et delt hobbyrom for både vår boenhet og boenheten til Henrik og Sooyeong (7B, H0301).

Vi håper styret vil vurdere forespørslene positivt, og stiller gjerne opp for å svare på spørsmål eller utdype planene nærmere dersom det er ønskelig.

Med vennlig hilsen

Helene og Robert

Forslag til vedtak (vurdering av vaskeri 7C)

1. Årsmøtet ber styret utrede muligheten for omdisponering av vaskeriet under 7C til hobbyrom egnet for trearbeid og tilsvarende aktiviteter for alle beboere i 7A, 7B og 7C.
2. En eventuell etablering forutsettes å skje som en tidsbegrenset ordning, med evaluering etter 2–3 år, hvor styret vurderer videreføring, justering eller avslutning av ordningen.

10. Vedtektsendring om orientering om bruk av radiatorer på vinteren

For å sikre riktig vedlikehold og drift av varmeanlegget i samele foreslår styret at det tas inn en bestemmelse om hvordan radiatorer skal behandles.

Styret fremmer derfor følgende forslag til nytt siste ledd i vedtektene § 9:

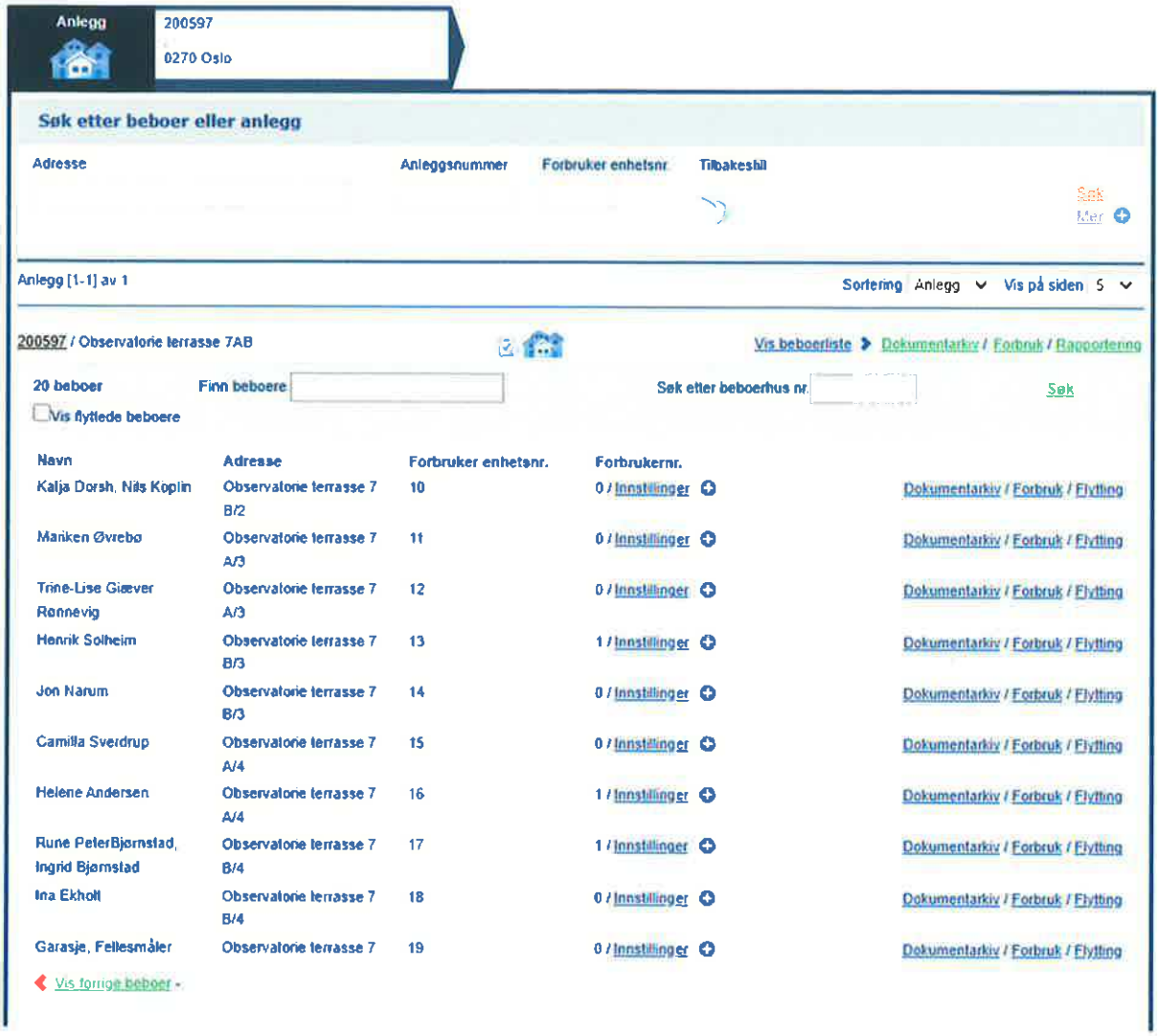
Reguleringshode på radiatorene må være åpne også dersom radiatorene ikke er i bruk. Reguleringshodet skal da settes på stilling for frostsikring. Dette gjelder hver enkelt radiator.

11. Avregning av fjernvarme

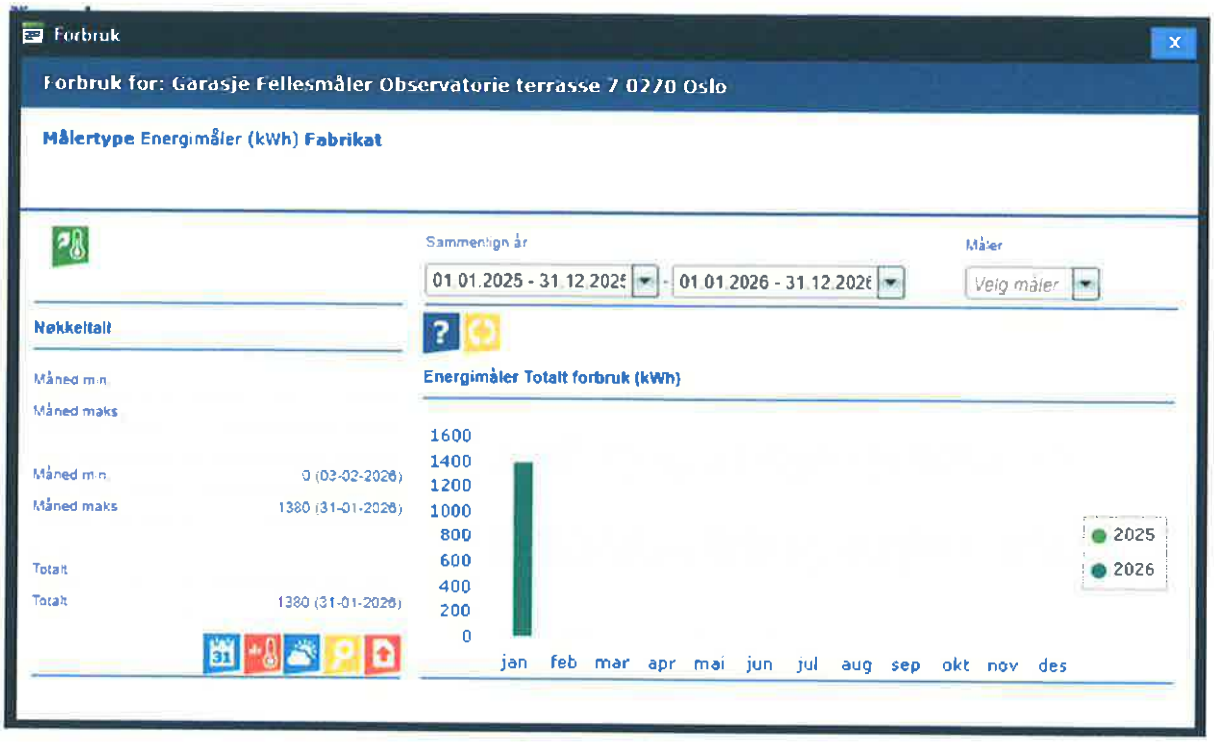
Styret har fått spørsmål om hvordan fjernvarme avregnes. Forretningsfører har gitt følgende redegjørelse:

Fjernvarmen betales av sameiet Obs 7AB, og blir fordelt til den enkelte seksjon etter forbruk. Det avleses forbruk på egen måler for garasjen i tillegg, som da blir belastet for sitt forbruk.

Se bilde fra Ista sin innlogget side, nederst fremgår garasjen



Går man inn på forbruk garasje



Vi fakturerer deretter garasjen for dette forbruket, se vedlagte faktura (for januar 2026)

Styret vil gi ytterligere informasjon om dette på årsmøtet

11. Fullmakt til å endre felleskostnader

Styret har fått kritikk for at forretningsfører endret felleskostnadene for 2026 med endring i konsumprisindeksen.
Styret forsøker å holde felleskostnadene nede, men kostnadene til fellestjenester øker og det er økninger som styret ikke kan kontrollere. Styret ber derfor om fulmakt til å endre felleskostnadene tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i løpet av tiden frem til neste årsmøte. Fullmakten innebærer ikke at styret er avskåret fra å vedta andre endringer av felleskostnadene om det skulle bli nødvendig.

Styret fremmer derfor følgende vedtak:

Styret har fullmakt til å øke felleskostnadene tilsvarende økningen i konsumprisindeksen regnet fra siste regulering av felleskostnadene. Fullmakten gjelder frem til det ordinære årsmøtet for 2027.

Vedlegg:
- Styrets årsberetning for 2025
- Årsregnskap for 2025
- Budsjett for 2026
- Utkast oppdragsavtale Dag Stadheim

- Saksfremstilling markiser og hobbyrom
- vedtekter
- husordensregler

Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB
for styret
Dag Stadheim
Styreleder

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 A

F U L L M A K T

Undertegnede .....(seksjonseier)

gir herved ..... (fullmektig)

fullmakt til å møte, uttale og stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den 5. mai 2026 i Sameiet Observatorie terrasse 7 AB

Oslo

..... 2026

_____

signatur

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7 AB

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Det sittende styret har i 2025 hatt 12 styremøter (28.1, 27.2, 23.4, 2.6, 27.6, 30.6, 14.8, 1.9, 16,9, 1.10, 29.10, 3.12) og behandlet gjennomsnittlig 10 -15 saker på hvert styremøte.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 7. mai 2025 og ekstraordinært årsmøte 1. oktober 2025. (finansiering av vindusutskifting ved tilleggsinnskudd fra seksjonseiere)

GENERELLE OPPLYSNINGER

Honorar til styremedlemmer

I perioden er det utbetalt godtgjørelse til tidligere styreleder slik som fremgår av regnskapet.

Honorar for advokatbistand til styreleder Dag Stadheim har for 2025 utgjort kr. 188.437,50 beløpet inkluderer merverdiavgift og omfatter juridisk bistand ut over styrearbeid, herunder arbeid forbundet med rehabilitering av vinduer.

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon:

Sameiets forretningsfører i 2025 var Byggforvaltning AS.
Sameiet ble orientert om at Berit Nøstdahl skulle trappe ned sitt arbeid og at Espen Andersen Atle Hjeltnes ville bistå sameiet.
Sameiet har ikke revisor.

Vaktmestertjeneste og renhold
Sameiet har ikke egen vaktmester eller renholdsselskap. Dette organiseres gjennom F7.

Skadedyrbekjempelse
Styret har inngått avtale om skadedyrutryddelse med Rentokil. Den omfatter overvåking av fellesareal inne og ute.

Forsikring:
Det er registrert og behandlet en forsikringsmessig skade verken i tilknytning til fellesareal i 2025, jf. nedenfor. Sameiets gårdeierforsikring er tegnet med Fremtind

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

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

Oversikt over beboere - utleie
2 seksjoner har vært utleid i 2025.

Mislighold og ordensregler
Styret har ikke behandlet noen saker knyttet til husbråk i 2025.

Omsetning av seksjoner
2 seksjoner er solgt i 2025.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED I 2024
Rehabilitering vinduer
Sameiet har siden 2018 hatt vindusutskifting som en viktig sak. Det er gitt en bakgrunnsredegjørelse for behov for og planlegging i styrets årsberetning for 2024

Styret har besørget bytte av fire tofagsvinduer, fire balkongvinduer og en heve- skyvedør. Dette er gjennomført i henhold til budsjett.

Styrte har besørget bestilling av utskifting av 11 balkongvinduer og 15 tofagsvinduer som skal erstatte uoriginale vinduer eldre enn 1995. Disse ble byttet i desember 2025, januar og februar 2026. Dette er gjennomført i henhold til budsjett.

Det er gitt igangsettingstillatelse fra Oslo kommune for disse arbeider.

Brannvernkontroll
Det ble 12. august 2025 avholdt brannvernkontroll av seksjoner og fellesareal av Norsk Brannvern. Røykvarslere og brannslukkeutstyr i seksjonene og på fellesareal skal nå være

forskriftsmessig. Styret ser ikke at sameiet er forpliktet til å gjennomføre ny brannteknisk analyse.

Avtrekksproblem
Beboere i øverste etasje (særlig) har problem med at perirøyk fra andre trekker inn gjennom kjøkkenvifte i leiligheten når andre fyrer i sin peis. Det skyldes trolig at avtrekk fra kjøkkenvifte på taket trekker inn røyk fra avtrekk fra peis på taket. Styret vil vurdere å løse dette med el-vifte på avtrekk fra peis på taket. Arbeid med utbedring av dette ble påbegynt i 2025.

Drift og vedlikehold
Styret har arbeidet med forskjellige saker vedrørende drift slik som

- hensatte låste sykler er fjernet
- utbedret drypplekkasje på varmeanlegget
- Kloakkrør i sameiet gikk tett og rørlegger måtte spyle for å få dette løst. Årsaken var at annet enn papir er kastet i toalett. Løst gjennom Fremtind
- Det er skiftet låskasse og hengsler i ytterdør
- vinduer og vinduslister i oppgangene er utbedret
- Styret har gitt synspunkter til forslag til nye regler for parkering og avregning av el-billading i stikkveiene, men saken er ikke avsluttet
- Det er satt opp rottesperre over sluk i kjelleren
- Det er tegnet Norgespris på strømlevering
- Beboere påklaget ubehagelig lukt i oppgangen, men styret har ikke funnet noen årsak til dette. Det kan ha vært døde rotter som Rentokil har fjernet. Det har ikke kommet etterfølgende klager
- Det er etablert dagslyssensorer i oppgangene
- Styret vedtok å tilby e-faktura til seksjonseiere. Prisen på dette fra banken var gått ned fra kr. 8.000,- tilkr.1.000-, og forretningsfører skal ikke ha eget gebyr for tjenesten.
- Et tidligere styret har valgt bort noen vaktmestertjenester, blant annet skifte av lys. Dette er gjeninnført.
- Det ble i november meldt om bankelyder i radiatorsystemet. Dette skyldes mangelfull lufting av radiatorene.

REGNSKAP OG ØKONOMI
Sameiet har positiv egenkapital. Regnskapet for 2025 gjøres opp med overskudd på drift. Det er definitivt grunnlag for fortsatt drift i 2026. Løpende fellesutgifter dekker de løpende driftskostnader. Investeringer er dekket med tilleggsinnskudd fra seksjonseierne.

Fellesutgiftene er ikke økt i 2025.

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

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

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

Oslo 15 april 2026

Styret
Sameiet Observatorie Terrasse 7 AB

Dag Stadheim	Odd Rostad	Roger Bjerke
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Observatoriet terrasse 7AB
Resultatregnskap pr. 31.12.2025

	Noter	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
INNTEKTER				
Innkalte fellesinntekter		1 028 028	1 027 860	893 832
TV/bredbånd		114 264	114 300	111 564
Innkalling til vindusutskifting		2 500 001	2 500 000	0
Inntekt elbil-lading		0	7 200	599
Støtte etablering elbil-lading		0	0	40 000
Enova-støtte vinduer		58 438	0	0
Inntekter F7 parkeringsplasser		24 000	24 000	23 400
SUM INNTEKTER		**3 724 731**	**3 673 360**	**1 069 395**
Styrehonorar				
Honorar styreleder		0	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		0	4 230	4 230
Sum styrehonorar		**0**	**34 230**	**34 230**
KOSTNADER				
Strøm/netteleie gårdsanlegg	1	8 340	8 000	7 402
Strøm/nettleie elbil-lading		0	7 200	599
Skuring/boning, Kristiania Renhold AS		0	0	27 365
Kommunale avg./renovasjon		257 455	263 840	236 439
Snøbrøyting/vedlikehold uteareal	2	15 565	0	0
Serviceavtaler	3	13 625		
Skadedyrservice	4	29 577	18 000	18 349
Egenandel forsikringsskade	5	10 000	0	0
Ordinært reparasjon/vedlikehold	6	37 579	150 000	125 503
Rehabilitering/utskifting vinduer	7	2 033 230	2 500 000	
Infrastruktur og etablering elbil-lading		0	0	115 029
Honorar juridisk bistand	8	220 500	50 000	141 076
Andre honorarer	9	42 306	50 000	246 962
Rep./vedlikehold fyranlegg	10	7 182	1 000	31 304
TV/bredbånd		118 861	115 000	111 510
Kostnader F7		157 790	165 000	164 739
Forsikringspremier		117 272	105 000	99 250
Hussoppforsikring		6 626	7 000	6 626
Andre kostnader	11	3 542	10 000	9 420
Sum driftskostnader		**3 079 450**	**3 450 040**	**1 341 573**
DRIFTSRESULTAT		**645 281**	**189 090**	**-306 408**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Renteinntekter bank		6 256	3 500	7 710
Sum finansinntekter		**6 256**	**3 500**	**7 710**
Finanskostnader				
Andre rentekostnader		-140	0	-39
Andre finanskostnader		-2 554	-2 000	-1 678
Sum finanskostnader		**-2 694**	**-2 000**	**-1 717**
SUM FINANSPOSTER		**3 562**	**1 500**	**5 993**
ÅRSRESULTAT		**648 843**	**190 590**	**-300 415**

Sameiet Observatorie terrasse 7AB
Balanse pr. 31.12.25

	Noter	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fortum og Ista, fjernvarme		253 826	279 350
Skyldige fellesinntekter		0	19
Mellomværende F7		0	0
Mellomværende elbil-lading 2024/2025	12	11 864	2 626
Mellomværende garasjeeier		3 116	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	47 689	42 658
Bank 7001 06 60414 brukskonto		193 078	79 133
Bank 5005.42.08895		494 768	9 532
Sum omløpsmidler		**1 004 341**	**413 318**
SUM EIENDELER		**1 004 341**	**413 318**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		23 031	323 445
Avsetning til vedlikehold		52 584	52 584
Resultat		648 843	-300 415
Sum egenkapital		**724 458**	**75 614**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra sameierne		0	18 044
Mellomværende F7		2 790	1 939
Leverandørgjeld	14	45 565	86 193
A konto fyring		231 528	231 528
Sum kortsiktig gjeld		**279 883**	**337 704**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 004 341**	**413 318**

Oslo, 14.4 2026

Roger Bjerke Odd Rostad Dag Stadheim

Sameiet Observatoriet terrasse 7AB
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

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

Ansatte, godtgjørelser mv.
Gjennomsnittlig antall årsverk 0

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

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

Strøm/nettleie gårdsanlegg 2025	9 279
Støtte strøm/Norgespris 2025	-939
Sum	**8 340**

Note 2 - Snøbrøyting/vedlikehold uteareal

Reparasjon av lekkasje på utevann, Assemblin	11 031
Byttet stoppekran til utevann, Assemblin	4 534
Sum	**15 565**

Note 3 - Serviceavtaler

Serviceavtale, Norsk Brannvern	**13 625**

Note 4 - Skadedyrservice

Avtale Rentokil 2025	14 264
Ekstra gnagersikring, desinfeksjon, Rentokil	15 313
Sum	**29 577**

Note 5 - Egenandel forsikringsskade

Rep. vannlekkasje fyrrom, Rørleggerhuset AS	47 686
Dekket av Fremtind Forsikring AS	-37 686
Sum egenandel	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

Ny låskasse til hoveddør	4984
Brannslokkere, røykvarslere, kontroll, Norsk Brannvern	18995
Lysstyring trappeoppgangene, Ing. Pettersen AS	13 600
Sum	**37 579**

Sameiet Observatoriet terrasse 7AB
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Note 7 - Vindusutskifting/rehabilitering

Rehabilitering vinduer, skraping, maling Khamsin Invest AS	306 250
Byttet råttent treverk, vindusvask, Khamsin Invest AS	93 750
Demontering utv. lister, fjerning isolasjon, remontering isolasjon m.m. Khamsin Invest AS	85 000
Nye vindusglass og vinduslistverk, Khamsin Inest AS	543 750
Vinduer, Bykle Vindu AS	303 617
Adm.gebyr Plan- og bygningsetaten, igangsettingstillatelse	1 450
15 vinduer, Skaara Spesialvinduer AS	259 894
Levering skyvedører, montering vinduer, omlegging strøm, Murmester Andersen AS	412 019
Nyproduksjon varevindu på mål, Kulturhåndverkerne AS	27 500
Sum	**2 033 230**

Note 8 - Juridisk bistand

Nov.-desember 2024, advokat Dag Stadheim	32 063
Januar-17.12.2025, advokat Dag Stadheim	188 437
Sum	**220 500**

Note 9 - Andre honorarer

Rapport energikartlegging, Multiconsult	31 250
Takstrapport mugglukt kjeller, Takstmann Bernt Thorsen	6 344
HMS med HL-rabatt, Boligstyret.no	3 450
Honorar ekstrainnkallinger vindusutskifting, Byggforvaltning	1 262
Sum	**42 306**

Note 10 - Rep./vedlikehold fyranlegg

Reparasjon lekkasje på cu-rør i fyrrom, Assemblin	**7 182**

Note 11- Andre kostnader

Purregebyr ista	35
Porto 2024/2025, Byggforvaltning AS	197
Leie møtelokale til årsmøte og ekstraordinært årsmøte, Scandic Solli	3 310
Sum	**3 542**

Note 12 - Mellomværende elbil-lading 2024/2025

Strøm/nettleie-kostnad strømmåler for elbil-lading okt.-des. 2024	2 626
Strøm/nettleie-kostnad strømmåler for elbil-lading 2025	9 238
Fordeles/betales av 3 sameiere som har elbil-lading	**11 864**

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

Telia 1. kvartal 2026	33 392
Skadedyrservice 2026, Rentokil AS	12 088
Norsk Hussoppforsikring januar-april 2026	2 209
Sum	**47 689**

Note 14 - Leverandørgjeld

Hafslund Celsio, fjernvarme desember	30 699
Ingeniør Ivar Pettersen AS	13 600
Ustekveikja Energi AS, strøm/nettleie desember	1 266
Sum	**45 565**

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

Spesifikasjon til regnskap 31.12.25

Noter

1 A	Vismasignering referat F7	30
	Innkjøp/montering juletre, Vaktmesterdrift	3312,5
	Øresavr.	-0,01
	Sum	**3342,49**
2 F	**F4 Hagegruppa**	
	Ny hengelås til boden	299,9
	Innleid hjelp til luking, Luado	3 689,00
	Rest innkjøp 2024	3 590,00
	Roser og lavendel	1 636,40
	Slangekoblinger, blomster, gjødsel	1 696,20
	Avfallssekker til hageavfall	220,00
	Olje, sandpapir, svamper til bord/benker	638,60
	Gjødsel, blomster	2 763,82
	Grus, levering hagavfall, Vaktmesterdrift	4 636,25
	Hagehansker, 10 sekker jord	919,80
	Sum	**20 089,97**
3 F	**Vedlikehold basseng/strøm**	
	Strøm/nettleie januar-desember	6 888,36
	Strømstøtte januar-desember	-292,01
	Sum	**6 596,35**
4 F	**Diverse kostnader**	
	Avfallssekker til dugnad	960,00
	Beskjæring hekker og bortkjøring avfall, Vaktmesterdrift	24 250,00
	Elektriker montering utekontakt til juletre	5 628,49
	Sum	**30 838,49**
5 G	**F3: Vedlikehold/strøm vaskeri II**	
	Strøm/nettleie januar-desember	3 203,30
	Strømstøtte januar-desember	-54,36
	Renhold fellesvaskeri, januar-juni	2 399,00
	Sum	**5 547,94**
6 G	**F3: Planter, jord utomhus**	
	Arboristoppdrag, innstallasjon kroneanker Julien Trepleie AS	**10 625,00**

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

Regnskap pr. 31.12.2025

		Noter	Regnskap 31.12.25	Budsjett 31.12.25	Nr. 5AB	Nr. 5C	Nr. 6AB	Nr. 7AB	Nr. 7C	Nr. 8AB	Nr. 10AB
A	PR. ENHET		7		1	1	1	1	1	1	1
B	PR. ENHET		6		1	1	1	1	1	1	0
C	PR. ENHET		61				14	18		14	15
D	PR. ENHET		80		18	8	14	18	8	14	
E	PR. ENHET		12		2	1	2	2	1	2	2
F	PR. ENHET		4		1	1		1	1		
G	PR. ENHET		3				1			1	1
H	PR. ENHET		4				1	1		1	1
I	PR. ENHET		12		2	1	2	2	1	2	2
J	PR. ENHET		44		18	8		18			
K	PR. ENHET		34		18	8			8		
L	PR. ENHET		10		2	1	2	2	1	2	
M	PR. ENHET		2				1			1	
N	PR. ENHET		5			1	2	2			
O	PR. ENHET		7		2	1	2	2	1		
P	PR. ENHET		7		2	1	2			2	
Q	PR. ENHET		8			1	2	2	1	2	
A	Renteinntekter		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Vaskeri I		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Parkering		96 000,00	96 000,00	24 000,00	24 000,00	0,00	24 000,00	24 000,00	0,00	0,00
G	Vaskeri II		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM INNTEKTER		96 000,00	96 000,00	24 000,00	24 000,00	0,00	24 000,00	24 000,00	0,00	0,00
B	Vaktmestertj., brøyting, gressklipp		240 330,00	243 000	40 055,00	40 055,00	40 055,00	40 055,00	40 055,00	40 055,00	0,00
B	Singel, strøing,feiing, brøyting etc.		31 343,04	26 000	5 223,84	5 223,84	5 223,84	5 223,84	5 223,84	5 223,84	0,00
A	Diverse kostnader	1	3 342,49	3 000	477,50	477,50	477,50	477,50	477,50	477,50	477,50
B	Diverse kostnader		0,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Bankomkostninger		1 610,50	1 500	268,42	268,42	268,42	268,42	268,42	268,42	0,00
B	Huseiernes Landsforbund		3 200,00	3 300	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	0,00
K	Avfallsbeholder 5AB, 5C, 7C		9 857,25	11 000	5 218,54	2 319,35	0,00	0,00	2 319,35	0,00	0,00
D	Forretningsførerhonorar		267 280,00	267 000	60 138,00	26 728,00	46 774,00	60 138,00	26 728,00	46 774,00	0,00
F	Parkeringsplasser/Smart Security		8 701,56	10 000	2 175,39	2 175,39	0,00	2 175,39	2 175,39	0,00	0,00
F	Andre honorarer		0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Planter, jord, utomhus, etc.	2	20 089,97	11 500	5 022,49	5 022,49	0,00	5 022,49	5 022,49	0,00	0,00
F	Vedlikehold basseng/strøm	3	6 596,35	3 000	1 649,09	1 649,09	0,00	1 649,09	1 649,09	0,00	0,00
F	Diverse kostnader	4	30 838,49	25 000	7 709,62	7 709,62	0,00	7 709,62	7 709,62	0,00	0,00
G	Renhold/strøm vaskeri II	5	5 547,94	6 900	0,00	0,00	1 849,31	0,00	0,00	1 849,31	1 849,31
G	Planter, jord, utomhus, etc.	6	10 625,00	5 000	0,00	0,00	3 541,67	0,00	0,00	3 541,67	3 541,67
G	F3 Avfallscontainer		0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	Avfallsbeholder 6AB,7AB,8AB,10AB		14 710,88	16 000	0,00	0,00	3 376,27	4 340,92	0,00	3 376,27	3 617,43
I	Trappevask		181 177,00	186 000	30 196,17	15 098,08	30 196,17	30 196,17	15 098,08	30 196,17	30 196,17
M	Planter, jord utomhus, etc.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Q	Vinduspuss 5C,6AB,7AB,7C,8AB		0,00	24 000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM KOSTNADER		835 250,47	842 300	158 667,39	107 260,12	132 295,50	157 789,76	107 260,12	132 295,50	39 682,07
	NETTO RESULTAT		**-739 250,47**	**746 300**	**-134 667,39**	**-83 260,12**	**-132 295,50**	**-133 789,76**	**-83 260,12**	**-132 295,50**	**-39 682,07**
	Overførsel pr. 31.12.25		724 500,00		132 000,00	80 000,00	131 000,00	131 000,00	80 000,00	131 500,00	39 000,00
	SUM OVERFØRSLER		**724 500,00**	**724 500**	**132 000,00**	**80 000,00**	**131 000,00**	**131 000,00**	**80 000,00**	**131 500,00**	**39 000,00**
			0,00								
	Til gode+/skyldig - pr. 31.12.25		**-14 750,47**		**-2 667,39**	**-3 260,12**	**-1 295,50**	**-2 789,76**	**-3 260,12**	**-795,50**	**-682,07**

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7AB

20

Utkast Budsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap pr. 31/10-25	Budsjett 2025
INNTEKTER			
Felleskostnader	1 027 860	856 690	983 175
TV/bredbånd	132 200	95 220	109 000
Støtte etablering Enova - vinduer	-	58 438	0
Vindusutskifting		2 500 001	
Inntekt elbil-lading			7 200
Inntekter F7	24 000	-	24 000
SUM INNTEKTER	**1 184 060**	**3 510 349**	**1 123 375**
Styrehonorar			
Honorar styreleder (se juridisk bistand)	-	-	30 000
Arbeidsgiveravgift	-	-	4 230
Sum styrehonorar	**-**	**-**	**34 230**
KOSTNADER			
Elektrisitet gårdsanlegg	8 000	7 084	8 000
Strøm/nettleie elbil-lading	-	-	7 200
Kommunale avg./renovasjon 1)	271 600	257 455	263 840
Rep./vedlikehold fyranlegg	5 000	7 182	1 000
Skadedyrservice, Rentokil	Andersen/Cazacu	26 464	18 000
Egenandel skade		10 000	
Reparasjon/vedlikehold	150 000	9 518	150 000
Vindusutskifting		1 333 818	
Snøbrøyting/vedlikehold uteareal	10 000	11 031	0
Honorar juridisk bistand	170 000	149 625	50 000
Andre honorarer	50 000	37 594	50 000
TV/bredbånd	132 200	118 861	115 000
Kostnader F7	165 000	-	165 000
Forsikringspremier	123 000	117 272	105 000
Hussoppforsikring	7 000	6 626	7 000
Andre kostnader	10 000	3 542	10 000
Sum driftskostnader	**1 101 800**	**2 096 072**	**950 040**
DRIFTSRESULTAT	**82 260**	**1 414 277**	**139 105**
FINANSPOSTER			
Finansinntekter			
Renteinntekter bank		-	3 500
Sum finansinntekter	**-**	**-**	**3 500**
Finanskostnader			
Andre rentekostnader	-	-140	0
Andre finanskostnader		-1 940	-2 000
Sum finanskostnader	**-**	**-2 080**	**-2 000**
SUM FINANSPOSTER	**-**	**-2 080**	**1 500**
ÅRSRESULTAT	**82 260**	**1 412 197**	**140 605**

For det store flertallet av husstander i Oslo vil disse tjenestene (vann og avløp) øke om lag på nivå med den generelle prisveksten i 2026. Unntaket er abonnenter med vannmålere, som vil få en økning på 23,5 prosent. ***Ikke vedtatt. Sameiet har ikke vannmåler***

Økning vann og avløp, ca 5,0%
Renovasjon 6%
Feiing

El-billading
A konto innbetaling, samt fakturaer knyttet til el-billading blir satt i balansen. Beløpet avregnes årlig

Fyring
Det innkalles a konto "fyring" og beløpet blir satt i balansen. Kostnader knyttet til "fyring" legges i

Oslo 12. november 2025

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 7AB

Styreleder: **Dag Stadheim** **pr 12/11-25**

1. halvår 2026

Fellesutgifter, fyring og tv/bredbånd

Seksjons-nummer	Seksjonseier	Brøk	Fellesutg. pr. mnd.	Fyring pr. mnd.	Elbil pr. mnd	Tv/bred-bånd	Sum pr. mnd.
1	Johannes Kihle	43,20	2 380	935		612	3 927
2	Elisabeth Roll	80,45	4 433	1 089		612	6 134
3	Tone Hansen	95,43	5 258	1 100		612	6 971
4	Anne Lise Holter	88,63	4 884	1 100		612	6 596
5	Osvold/Zernichow	88,15	4 857	1 100		612	6 569
6	Sofia Nagell-Erichsen Nömm	95,72	5 274	1 100		612	6 987
7	Anny Skarstein	95,43	5 258	1 100		612	6 971
8	Svein Lyseng Toten	88,63	4 884	1 100		612	6 596
9	Rostad/Hertzberg	88,15	4 857	1 100		612	6 569
10	Dorsch/Köplin	95,72	5 274	1 100		612	6 987
11	Mariken Øvrebø	95,43	5 258	1 100		612	6 971
12	Trine-Lise Glæver Rønnevig	88,66	4 885	1 100		612	6 597
13	Solheim og Song	88,15	4 857	1 100		612	6 569
14	Jon Narum	95,72	5 274	1 100		612	6 987
15	Camilla Therese Sverdrup	82,16	4 527	990		612	6 129
16	Andersen/Cazacu	88,66	4 885	1 100		612	6 597
17	Bjørnstad	88,22	4 861	1 100		612	6 573
18	Ina Ekholt	67,94	3 744	880		612	5 236
		1 554,45	85 655	19 294	-	11 017	115 966

	For 2026	1. Halvår
Budsjett	1 027 860	513 930
Økning		
Elbil	-	-
TV/Bredbånd	132 200	66 100

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Sameiet Observatorie terrasse 7 AB..... (sameiet) og Dag Stadheim (Stadheim), er det inngått slik avtale;

1. Oppdragets varighet

Dag Stadheim er valgt til styreleder i sameiet. Oppdraget inngås fra tidspunktet for dette valget og til det opphører uten videre ved vedtak på årsmøte.

2. Oppdragets art

Stadheim skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter for eiernes beste. Forretningsfører har et særskilt ansvar for oppfølgning av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av sameiets virksomhet (herunder HMS).

Stadheim skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Stadheim sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Stadheim utarbeider forslag til årsberetning på vegne av styret om ikke annet blir bestemt.

Stadheim sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Stadheim skal anvise og betale fakturaer sammen med minst ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Stadheim har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Stadheim mottar ikke sameiets korrespondanse og det er derfor hvert enkelt styremedlems ansvar å bringe dette videre.

Stadheim skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

3. Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

4. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Sameiet skal ha et fungerende HMS-system.

5. Honorar

Sameiet betaler honorar for deltagelse på styremøter og årsmøter etter vedtak om dette på årsmøte.

For annet arbeid faktureres en timepris på kr. 1.800,- med tillegg av merverdiavgift.

Stadheim benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom sameiet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Slikt arbeid faktureres med en timesats på kr. 2.400,- eks mva.

Det faktureres i utgangspunktet månedlig for utført arbeid.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

6. Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder refunderes.

Dato,.....

....

Sameiet ..... Dag Stadheim

Forslag til saksfremstilling – Markise og Hobbyrom

SAK 1 – Adgang til montering av markiser

Bakgrunn

Seksjon H0402 (Observatorie Terrasse 7A) ønsker å montere markise på egen balkong på grunn av sterk solbelastning på morgenen, høye sommertemperaturer og behov for bedre beskyttelse mot slagregn. Det foreslåtte fargevalget er mørkegrønn og hvit stripet duk som harmonerer med byggets arkitektur.

Forslag til vedtektsbestemmelse

Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn/hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret/Byantikvaren dersom den oppfyller estetiske krav.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar at det åpnes for montering av terrassemarkiser på balkonger i sameiet Observatorie Terrasse 7A/B.
2. Styret innhenter uttalelse fra Byantikvaren før endelig iverksettelse.
3. Vedtektsendringen trer i kraft når den er registrert.
4. Montering av markise skjer på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er ansvarlig for at markisen monteres fagmessig og i henhold til gjeldende regelverk, samt for eventuelle skader på fasade eller bygningskonstruksjon.
5. For å sikre et helhetlig og estetisk ensartet uttrykk skal markiser tilpasses balkongens bredde, og utføres fra vegg til vegg, med mindre annet godkjennes av styret.
6. Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn og hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret dersom den vurderes å ivareta byggets helhetlige og estetiske uttrykk.



Eksempel på farge, bredde og modell. KI generert.

SAK 2 – Etablering av hobbyrom i kjellerareal

Bakgrunn

Seksjonene H0402 (7A) og H0301 (7B) ønsker å etablere et felles hobbyrom i et ubenyttet kjellerareal. Rommet er tenkt brukt til aktiviteter som krever verktøy og praktisk utfoldelse.

Ved befaring av rommene er det observert maskiner og utstyr som tilsier at arealet tidligere har vært benyttet til hobby- og trearbeid. Rommene fremstår per i dag som lite vedlikeholdt, og det vurderes at de vil ha nytte av opprydding, rengjøring samt jevnlig bruk og lufting. Seksjonene H0402 og H0301 har signalisert vilje til å bidra til slik opprydding og enkel klargjøring.

Det ble videre ved befaring observert gjenstander i ett av rommene som kan indikere uautorisert bruk, herunder madrass, personlige eiendeler, klær, sigaretter, snacks og papirartikler. Dette understreker behovet for avklaring av rommenes tilstand og videre bruk.

Styret har informert om at en mulig opsjon er det tidligere vaskeriet under 7C.

Forslag til vedtak (vurdering av vaskeri 7C)

1. Årsmøtet ber styret utrede muligheten for omdisponering av vaskeriet under 7C til hobbyrom egnet for trearbeid og tilsvarende aktiviteter for alle beboere i 7A, 7B og 7C.
2. En eventuell etablering forutsettes å skje som en tidsbegrenset ordning, med evaluering etter 2–3 år, hvor styret vurderer videreføring, justering eller avslutning av ordningen.



Bilder fra befaring: Foreslått kjellerrom under 7C, med eksisterende verktøy og lang arbeidsbenk.

Vedtekter for Observatorie terrasse 7AB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsberetning og regnskap skal følge med innkallingen.

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

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

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

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

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

HUSORDEN – BEBOERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

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

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

1. Innledning

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

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

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

Vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre tvangsalg og utkastelse.

2. Hensyn til naboer

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

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

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

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

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

3. Vedlikeholdsarbeider, oppussing mv.

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

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

Avstenging av vann må varsles naboene i rimelig tid.

Avstenging av radiatorkretser må ikke gjøres uten samtykke fra styret.

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

4. Fasader, verandaer og terrasser

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

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

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

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

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

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

5. Oppganger

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

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

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

Inngangsdører og kjellerdører må alltid være låst.

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

Søppelsjaktene må ikke benyttes.

Det må ikke luftes gjennom entrédørene.

6. Kjeller, fellesboder

Eiendeler må ikke hensettes i åpne kjelleområder.

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

7. Hagen

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

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

Grilling er ikke tillatt.

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

Alle eiendeler som benyttes i hagen må fjernes om kvelden.

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

8. Sykkelparkering, pergola

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

Om vinteren bør sykler som ikke er i bruk fjernes.

Pergola må holdes avlåst.

9. Avfall

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

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

Vedtatt på F4-styremøte 21.04.2005

Protokoll

fra ordinært årsmøte i

Sameiet Observatorie terrasse 7AB

avholdt 5. mai 2026, Scandic hotell, Solli

1. **Konstituering:**
   a. Møtet var lovlig satt
   b. Innkalling ble godkjent
   c. Det var 12 seksjonseiere til stede med 1 fullmakt
   Dag Stadheim ble valgt til møteleder
   d. Roger Bjerke ble valgt som møtereferent og Helene Krøigaard Andersen medundertegner protokollen
   e. Dagsorden ble godkjent

2. **Gjennomgang av styrets årsberetning for 2025**
   Styrets årsberetning for 2025 fulgte som vedlegg til innkallingen. Styret orienterte om at
   - styret vil gjennomføre en el-kontroll av fellesareal i juni 2026. Når el-kontroll er gjennomført skal styret orientere Fremtind om dette
   - det er anskaffet et HMS-internkontrollsystem
   - når det etableres rottesperre i sluk i kjelleren må alle være forsiktig med hva som kastes i toalett. Blir sluket tett ved at dette sitter fast i rottesperren må rottesperren tas vekk

3. **Årsregnskap 2025**
   Årsregnskapet ble godkjent. Sameiet har ikke lenger revisor.

4. **Vurdering av budsjett for 2026**
   Forslag til budsjett i eget vedlegg bel vurdert.

5. **Styrets honorar for den siste styreperioden**
   Styret foreslår at det ikke utdeles særskilt honorar for den siste styreperioden
   Dette ble enstemmig godkjent.

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

Følgende nye styre ble valgt:
Dag Stadheim, styreleder, til enhver tid på valg
Odd Rostad, styremedlem for ett år
Rune Peter Bjørnstad, styremedlem for ett år
Helene Krøigaard Andersen, styremedlem for ett år

Styret har fullmakt til å undertegne oppdragsavtale med Dag Stadheim. Oppdragsavtalen fulgte som vedlegg til innkallingen

7. Orientering om vindusutskifting

Styret orienterte om arbeidet videre med utskifting av vinduer. Dette gjelder først utskifting av 18 originale vinduer. Styret vil fremme forslag om vedtok om dette for et årsmøte når saken er ferdig forberedt.

8. Rehabilitering av oppganger

Forslag om maling av vegger i oppgangen ble trukket av forslagstiller. Dette noters som skal for styret.

9. Forslag om markiser og leie av hobbyrom

9.1 Søknad om montering av markise på balkong

Det ble fremmet forslag om endring av vedtektene og tillatelse til å montere en markise på veggen tilknyttet balkongen.
Årsmøtet vedtok ikke konkret samtykke til oppsetting av markise for forslagstiller, men vedtok enstemmig ny bestemmelse i vedtektene som lyder:

Seksjonseier skal innhente samtykke fra styret til oppføring av markise. Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn/hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret dersom den oppfyller estetiske og offentligrettslige krav. Montering av markise skjer på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er ansvarlig for at markisen monteres fagmessig og i henhold til gjeldende regelverk, samt for eventuelle skader på fasade eller bygningskonstruksjon. For å sikre et helhetlig og estetisk ensartet uttrykk skal markiser tilpasses balkongens bredde, og utføres fra vegg til vegg, med mindre annet godkjennes av styret.

Bestemmelsen tas inn i vedtektene § 9.
Årsmøtet ga samtidig uttrykk for at det ikke er innvendinger mot at seksjonseier Helene Krøigaard Andersen får samtykke til å oppsette markise på sin balkong.

9.2. Forespørsel om etablering av hobbyrom i kjellerareal under (5C/5A?)

Det ble fremmet forslag til vedtak (vurdering av vaskeri 7C)

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for omdisponering av vaskeriet under 7C til hobbyrom egnet for trearbeid og tilsvarende aktiviteter for alle beboere i 7A, 7B og 7C.
En eventuell etablering forutsettes å skje som en tidsbegrenset ordning, med evaluering etter 2–3 år, hvor styret vurderer videreføring, justering eller avslutning av ordningen.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Årsmøtet samtykket til at saken behandles videre av styret.

10. Vedtektsendring om orientering om bruk av radiatorer på vinteren

Årsmøtet vedtok enstemmig følgende vedtak om nytt siste ledd i vedtektene § 9:

Reguleringshode på radiatorene må være åpne også dersom radiatorene ikke er i bruk. Reguleringshodet skal da settes på stilling for frostsikring. Dette gjelder hver enkelt radiator.

11. Avregning av fjernvarme

Styret har fått spørsmål om hvordan fjernvarme for garasjeanlegg avregnes. Sameiet forsyner garasjeanlegget med varme. Fjernvarme betales av sameiet, og blir fordelt til den enkelte seksjon etter forbruk. Det avleses forbruk på egen måler for garasjen i tillegg, som da blir belastet for sitt forbruk. Sameiet fakturerer deretter garasjen for felles forbruk.

12. Fullmakt til å endre felleskostnader

Årsmøtet vedtok enstemmig følgende fullmakt for styret:

Styret har fullmakt til å øke felleskostnadene tilsvarende økningen i konsumprisindeksen regnet fra siste regulering av felleskostnadene. Fullmakten gjelder frem til det ordinære årsmøtet for 2027.

Vedlegg:
- vedtekter slik de lyder med endringer vedtatt på årsmøtet

Oslo, 22. mai mai 2026

Dag Stadheim

Roger Bjerke

Helene Krøigaard Andersen

HUSORDEN – BEBOERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

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

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

1. Innledning

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

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

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

Vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre tvangsalg og utkastelse.

2. Hensyn til naboer

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

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

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

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

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

3. Vedlikeholdsarbeider, oppussing mv.

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

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

Avstenging av vann må varsles naboene i rimelig tid.

Avstenging av radiatorkretser må ikke gjøres uten samtykke fra styret.

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

4. Fasader, verandaer og terrasser

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

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

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

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

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

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

5. Oppganger

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

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

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

Inngangsdører og kjellerdører må alltid være låst.

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

Søppelsjaktene må ikke benyttes.

Det må ikke luftes gjennom entrédørene.

6. Kjeller, fellesboder

Eiendeler må ikke hensettes i åpne kjelleområder.

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

7. Hagen

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

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

Grilling er ikke tillatt.

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

Alle eiendeler som benyttes i hagen må fjernes om kvelden.

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

8. Sykkelparkering, pergola

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

Om vinteren bør sykler som ikke er i bruk fjernes.

Pergola må holdes avlåst.

9. Avfall

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

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

Vedtatt på F4-styremøte 21.04.2005

Sak 2 Husordensregler.

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

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

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

Til punkt 7: Hagen
Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong eller på bakken.

(Fremmet muntlig på ordinært årsmøte, kunne ikke tas til behandling, da saken ikke var meldt) Begrunnelse: rester av fuglemat tiltrekker seg rotter og mus.

Hunder skal holdes i bånd i båndtvangperioden.

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

Nytt punkt: Dugnad
Beboerne plikter å delta på dugnadsarbeid i hagen og på øvrige arealer og fellesrom som sameiene disponerer.

(Fra styret) Begrunnelse: Som følge av rettskraftig dom er det ikke anledning å pålegge seksjonseiere å delta på dugnad i vedtektene. Dugnadsplikten foreslås derfor flyttet til husordensreglene.

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

Vedtekter for Observatorie terrasse 7AB

Vedtektene som avløser tidligere vedtekter, er fastsatt på sameiermøtet 21. november 2018, endret på sameiermøte 8. september 2022, endret på årsmøte avholdt 13. mars 2024 og 5.mai 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§9
Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

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

Seksjonseier skal innhente samtykke fra styret til oppføring av markise. Ved oppføring av markise kan seksjonseier benytte markise i mørkegrønn/hvit stripet duk, med hvit profilfarge. Alternativ dukfarge kan vurderes av styret dersom den oppfyller estetiske og offentligrettslige krav. Montering av markise skjer på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er ansvarlig for at markisen monteres fagmessig og i henhold til gjeldende regelverk, samt for eventuelle skader på fasade eller bygningskonstruksjon. For å sikre et helhetlig og estetisk ensartet uttrykk skal markiser tilpasses balkongens bredde, og utføres fra vegg til vegg, med mindre annet godkjennes av styret.

Reguleringshode på radiatorene må være åpne også dersom radiatorene ikke er i bruk. Reguleringshodet skal da settes på stilling for frostsikring. Dette gjelder hver enkelt radiator.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsberetning og regnskap skal følge med innkallingen.

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

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

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

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

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

Reglement
for parkering i stikkveien

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

1. Sameiene har 5 plasser hver.

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

   Plass nr. 6, 12 og 21 er gjesteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 10.10.2019

Styreleder 5AB

Styreleder 5C

Styreleder 7AB

Styreleder 7C

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

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

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

Følgende prinsipper gjelder;

- Alle etableringskostnader inkludert gravekostnader levert i henhold til tilbud fra valgt entreprenør fordeles pr. seksjon (nr. 6AB – 14 seksjoner, nr. 7AB – 18 seksjoner, nr. 8AB – 14 seksjoner, nr. 10AB – 15 seksjoner).

- De fire sameier er ansvarlig for å dele på alle fremtidige kostnader knyttet til avfallssystemet etter samme fordelingsprinsipp.

- Observatorie terrasse 6AB (gnr./bnr. 211/204), Observatorie terrasse 7AB (gnr./bnr. 211/205), Observatorie terrasse 10AB (gnr./bnr. 211/20) gis bruksrett til avfallssystemet sammen med 8AB (gnr./bnr. 211/208) i hht driftsavtalen.

- Observatorie terrasse 8AB stiller tomteareal begrenset oppad til 15m² på gnr./bnr. 211/208 plassert i hht vedlagte situasjonsplan, kostnadsfritt til disposisjon i 10 år i hht driftsavtalen.

-

Oslo, 7/8/17 (ved avtaleinngåelse)

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

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

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

Vedlegg; Driftsavtale for felles nedgravd søppelanlegg av dato: 26.5.17

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

Driftsavtalen kommer i tillegg til Samarbeidsavtale av dato 3.6.20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samarbeidsavtale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANMELDELSE. V.D.

12 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 721/35 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasjeanlegg

på matr.-nr. 7 Observatorieterrassen

Innlevert 30. april 1935. Attestert 30/6 37

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

Oslo den 2. mai 1935.

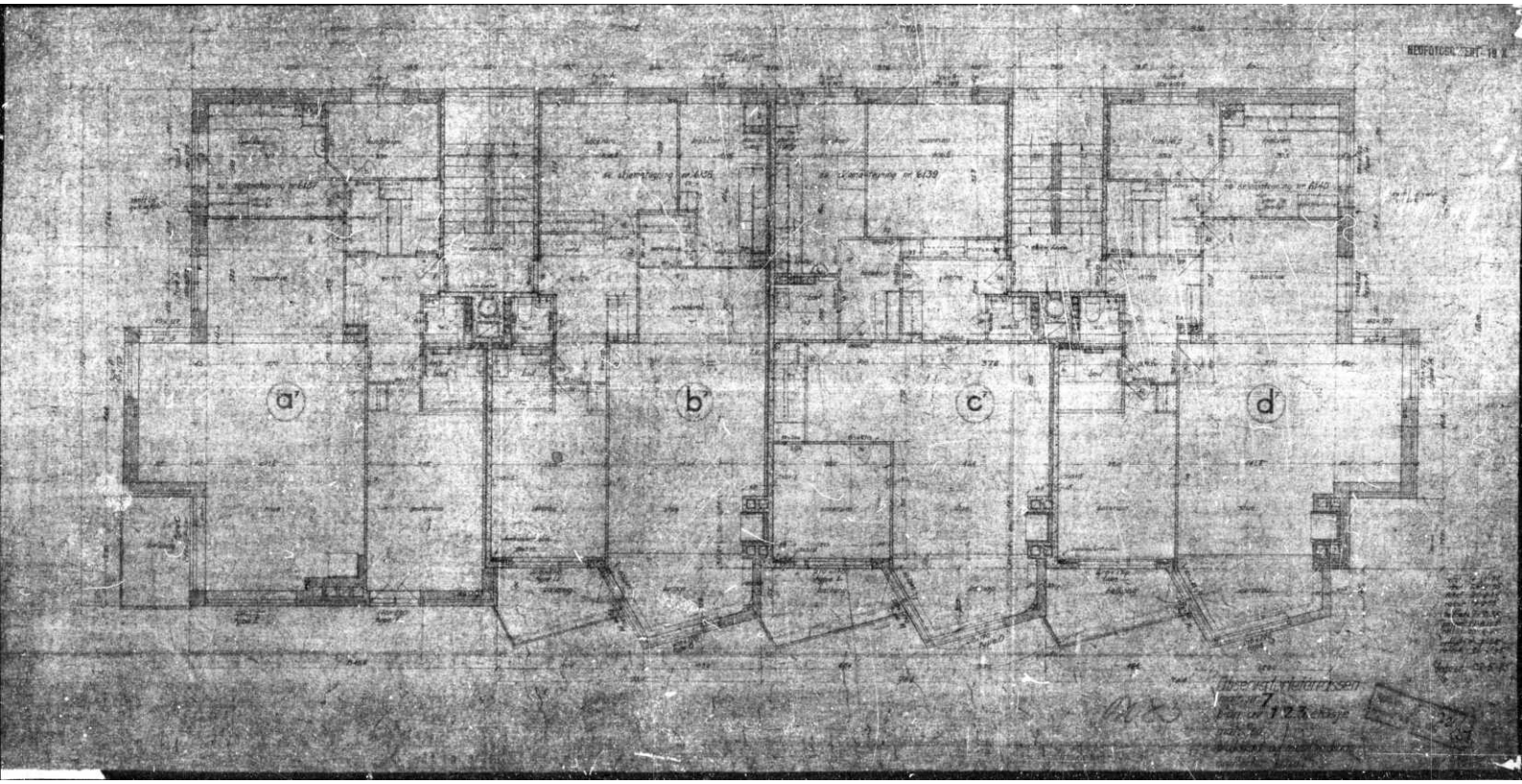
O. Arnegaard

Reg. chefen Jr. nr. Observatorieter 7
mott: 6 - MAJ 1936

Opm.chefen Jr. nr.
Mott: 3 MAJ 1935

Sendes hr. reguleringschefen
Det anmeldte bygg ligger på grunnen nr. 1B Observatoriegaten, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.
Reksinisjon på denne er ikke innkommet
Oslo 4/5-1935

Nilsen


a'
b'
c'
d'

Observatorie terrasse 7A

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	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Vika videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	4 min 0.3 km
Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	2 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 21 barn	2 min 0.2 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (1... 99 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solli Plass	5 min
Bunnpris Ruseløkka	5 min

FINN 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	10 min
Boots apotek Solli	5 min
Aker Brygge Vinmonopol	11 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
Reichweins plass balløkke	5 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

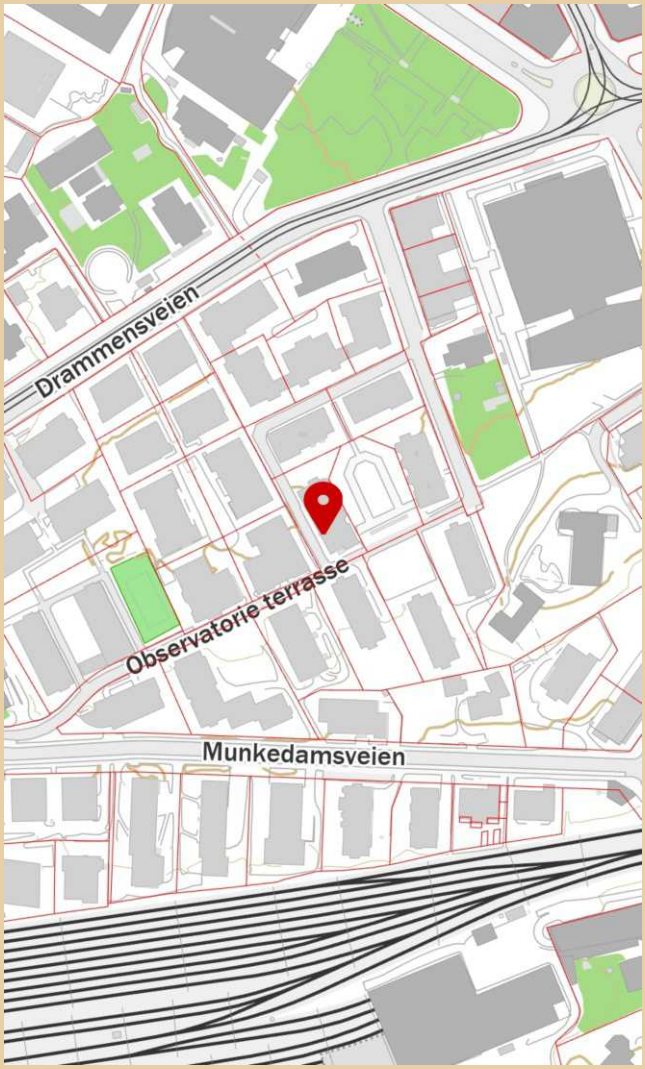
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



FINN 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 7 A, 0270 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 205, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260153

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
