PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

OBSERVATORIEGATA 7 B

Vedlegg

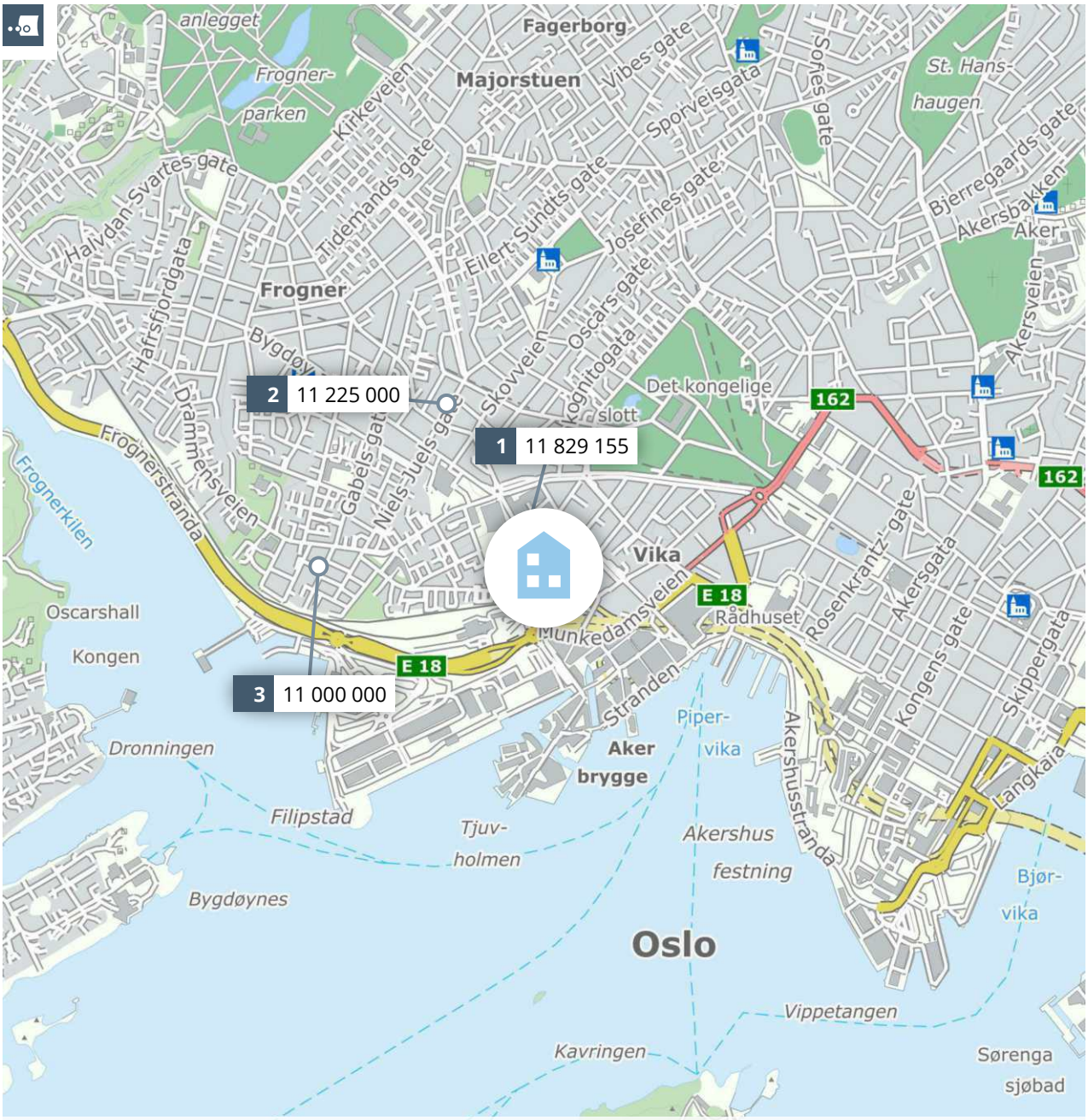
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

OBSERVATORIEGATA 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 23.10.2026

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: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Observatoriegata 7 B, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 209 BNR 243 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 1

Verdivurdert til

10 890 000

0	10 890 000	110 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	6 120
Formue	52 883
Soverom	3
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkveien 75 103 m² 1895 3. etg 2 sov	12.06.2026	12 250 000	**11 700 000**	129 155	11 829 155	**114 846**
2 Niels Juels gate 44 103 m² 1897 1. etg 2 sov	02.07.2026	11 990 000	**11 225 000**	0	11 225 000	**108 981**
3 Gabels gate 8 A 98 m² 1900 2. etg 2 sov	04.08.2026	10 690 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**112 245**

Svært lekker og betydelig renovert 4- roms "parkleilighet" (selveier) beliggende meget ettertraktet og tilbaketrukket til i ettertraktede Vika/Frogner. Leiligheten har en meget god beliggenhet, frontside ut mot idylliske Ankerhagen, samtidig som alle soverommene vender mot skjermet gårdsrom. Leiligheten ligger luftig til med enkel adkomst i byggets 2. etasje med gjennomgående planløsning i bygget, romslig rom, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt generøs takhøyde som underbygger den gode romfølelsen. Boligen er betydelig renovert i 2026 med høy standard på materialer og utstyr, her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

Leiligheten byr på en gjennomgående høy standard med nydelige materialvalg, samt innredning og utstyr av høy kvalitet. Her får du lekre overflater med pent fiskebeinsparkett fra Saga av typen Herringsbone Coconut, malte overflater i moderne farger utført av Alfa Proff AS, splitter nytt kjøkken fra Epoq med helintegrerte hvitevarer og stein benkeplate, renovert baderom med lekre flisvalg, nytt separat toalettrom med opplegg for vaskesøyle, oppgradert elektrisk anlegg, samt deilig gulvvarme i alle rom. I tillegg har boligen fått Plejd smarthusstyring av varme og belysning. Videre er leiligheten spekket med herlige klassiske detaljer som stukkatur, rosetter, generøs takhøyde, store vinduer med brede vinduskarmer, "stue-på-stue" som gir et svært romslig oppholdsrom og mulighet for å koble til peisovn i stuen.

Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, rom-på-rom med romslig tv-stue og stor spisestue med åpen kjøkkenløsning, delikat baderom, praktisk toalettrom, samt tre soverom av god størrelse vendt mot avlukket gårdsrom hvor hovedsoverommet har tilknyttet garderoberom/walk-in closet. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 5 m². Leiligheten ligger supersentralt til midt i smørøyet av Vika/Frogner, samtidig som man skjermet og tilbaketrukket til omkranset av grøntarealer. Rett utenfor døren finner man fasjonable handlegater, et eldorado av service- og kollektivtilbud, samt flotte rekreasjonsområder. Man har også umiddelbar nærhet til ettertraktete Tjuvholmen, Aker Brygge, samt sjø- og båtidyll på Oslofjorden!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2026	22.05.2026	17.06.2026	8 490 000	8 350 000	0	8 350 000	1
29.05.2006		29.05.2006	-	2 000 000	-	2 000 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig renovert siden kjøp.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 915 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

7.9M
7.8M
7 691 000 Prisantydning i snitt
7 611 000 Salgspris i snitt
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

121 717 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
120 169 Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

110 000 Observatoriegata 7 B
Totalpris 10 890 000

Tilstandsrapport

Observatoriegata 7 B, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 243, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26245 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WE1414

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende i boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret.

Det er opplyst at leiligheten er totalrenovert/modernisert i 2026, i regi av dagens eier.
Arbeidene omfattet blant annet nytt el anlegg, røropplegg, overflater alle rom, etablering av gulvvarme, knytt kjøkken, nytt toalettrom/wc samt bad.
Arbeidene er opplyst å være utført av Alfa Prof AS.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.
Avtrekk skjer via elektrisk styrte avtrekksvifter, montert på bad og toalettrom/wc.
Kjøkkenet har kun omluftsventilator.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2026.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i steinkompositt med underlim kum i kompositt/plast.
Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.
Integrert induksjonsplatetopp (bredde 80 cm) i kjøkkenøy.
Ellers integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Separat toalettrom/wc med servantinnredning, veggmontert klosett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Flislagt baderom fra 2026.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det flere forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger:

- Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
- Opprinnelig soverom mellom 2 opprinnelige stuer er omgjort og slått sammen med stue og kjøkken.
- Det er etablert toalettrom/wc.
- Noen vegger er flyttet, samt noen åpninger utvidet.

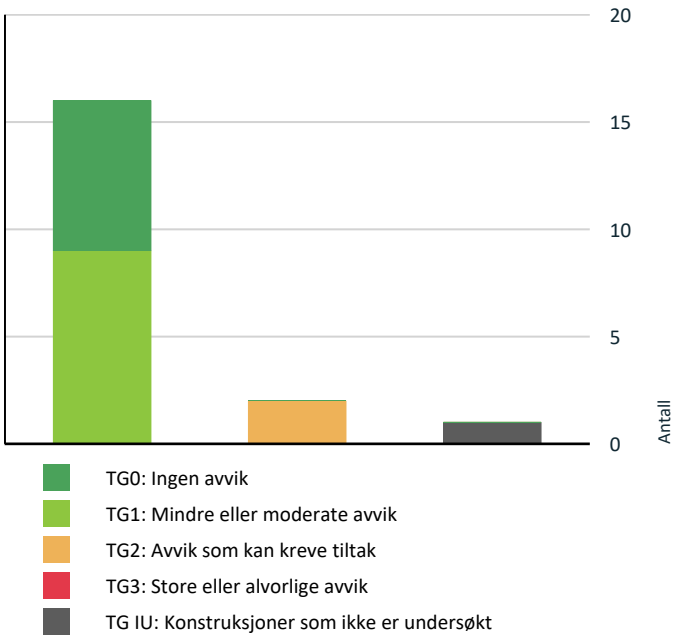
———

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger. Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet. Kjøper overtar boligen som den var ved befaringstidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og loft

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble registrert noe eldre svellmerker på innvendige vindusbrett på soverom.
Overflatene fremsto ellers med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Eldre entrédør.
Eksakt alder er ikke kjent.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Ved befaring ble det observert generellt skjevheter i bygningen.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.

Tilstandsrapport

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Fellesarealer:
Trapper og reposer malt trevirke, med belegg i inntrinn.
Ellers malte flater i trappegang.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrésone, på bad samt på toalettrom/wc.
Ellers parkett, lagt i fiskebensmønster.

Det er soneregulert, termostatstyrt gulvvarme i alle rom.

Eier opplyser at gulv i alle rom ble rettet i forbindelse med renovering/modernisering.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

I stue og på kjøkken er det stukkaturlister samt rosetter.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3 meter.

Det er montert led-downlights i entré/gan samt på bad og toalettrom/wc.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Noe bue på vegg på det ene soverommet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Det er pr. idag ikke installert ildsted i leiligheten, men det er røykløp i hjørne på kjøkken, som er ført inn i pipeløpet.
Dette røret er tettet med lokk.

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.
Det anbefales i tillegg å avklare med borettslagets styre om det foreligger eventuelle restriksjoner eller særskilte krav knyttet til etablering eller tilkobling av ildsted i leiligheten.

Det er en inspeksjonsluke i entré/gang, som fører inn i pipeløp.

Pipeløp er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2026.

Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Kantsluk i stål og plast.
Sluket har synlig klemring og membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 45 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte under dør. Luftespalten er noe begrenset.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. På denne bakgrunn er det ikke utført hulltaking.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det er ikke utført fuktsøk i gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av resultatene fra undersøkelsen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2026.

Innredning med glatte fronter.
Benkeplate i steinkomposittt med underlim kum i kompositt/plast.

Kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Integrert induksjonsplatetopp (bredde 80 cm) i kjøkkenøy.
Ellers integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i stekeplate i kjøkkenøy.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører matos, fukt og lukt ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilator er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og gir ikke forsert avtrekk som fører luft ut av boligen.

Ventilasjonsløsningen vurderes derfor å ikke ha tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, og forholdet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging fjernes ikke like effektivt direkte fra stekesonen. Dette kan gi økt belastning på inneklima og kjøkkenoverflater.

*Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører avtrekksluften ut av boligen. Eventuell løsning bør tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem samt arkitektur.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc.

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Ellers malte flater.

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Servantskap med glatt front og heldekkende servant.

Veggmontert klosett med lekkasjesikring (i henhold til fremlagt FDV-dokumentasjon). Softclose toalettsete.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll samt fremlagt dokumentasjon.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Det er sluk i rommet.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 29 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.





2. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte under dør. Luftespalten er noe begrenset.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i innkassing på toalettrom/wc.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til toalettrom/wc (rom med sluk).

Det er påpekes at det ikke er benyttet membran/tettesjikt på overflater i innkassingen.

Interne stoppekran er ble observert i fordelerskap ved rørstokk.

Eier innehar samsvarserklæring på rørarbeider i forbindelse med renovering/modernisering av leiligheten.
Arbeidene er opplyst å være utført av Avra Rør AS.
Samsvarserklæringen er datert 18.10.2026.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Avtrekk skjer via ventiler på bad og toalettrom/wc.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, lokalisert i innkassing på toalettrom/wc.
Adkomst via luke.

Bereder på 107 Liter, merket med produksjonsår 2026.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast kobling.





Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i i skap i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
16 fordelingskurser.

Hovedbryter på 32 Amp.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

———

Det er opplyst at det elektriske anlegget er rehabilitert/modernisert i sin helhet, i forbindelse med renovering/modernisering av leiligheten i 2026.
Arbeidene ble utført av Rett Elektro og Alfa Proff AS.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

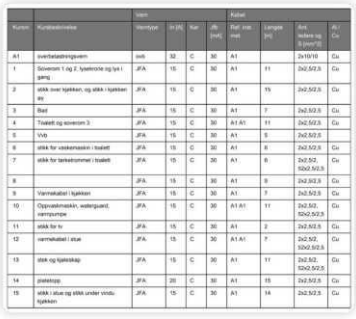
———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Tilstandsrapport

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

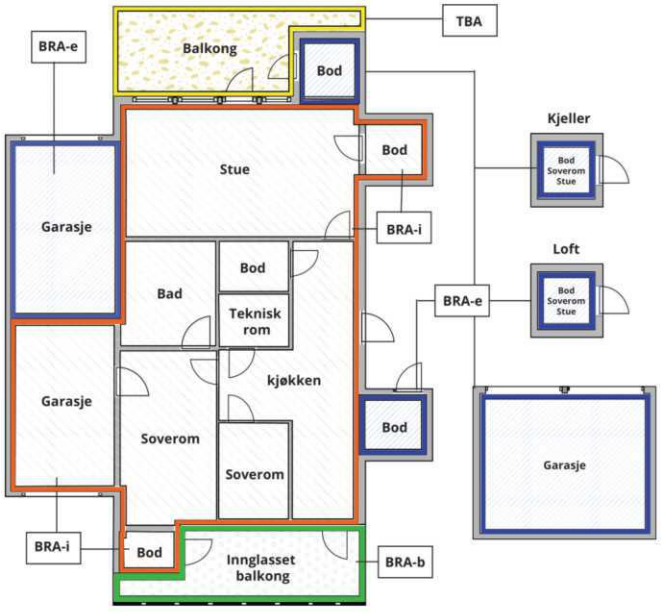
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	99			99	
Kjeller		5		5	
SUM	**99**	**5**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, toalettrom/wc, 3 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, wc, 3 soverom, stue og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 4,6 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det flere forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger:

- Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
- Opprinnelig soverom mellom 2 opprinnelige stuer er omgjort og slått sammen med stue og kjøkken.
- Det er etablert toalettrom/wc.
- Noen vegger er flyttet, samt noen åpninger utvidet.

_____

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger. Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet. Kjøper overtar boligen som den var ved befaringstidspunkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at leiligheten i sin helhet er totalrenovert/modernisert i 2026, i regi av dagens eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Trym Fossum Lintzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	243		9	552.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Observatoriegata 7 B

Hjemmelshaver
Trym Fossum Lintzen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nye sameiet Observatoriegata 7	99 / 1346	Nor Forvaltning AS	996735397

Felles formue
Kr. 52 883 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 7 574 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 2. etasje, meget sentralt beliggende i boligområde med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli plass og Nationaltheatret.
Sentrumsnært og trafikkstille område med alle servicetilbud, forretninger, restauranter, cafeer, parker og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Rekreasjonsområder på Bygdøy og langs fjorden rett ved boligen.
Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samt oppkjørte skiløyper vinterstid.
Ellers byr området på flotte tur og rekreasjonsområder som Slottsparken, Skarpsnoparken, Hydroparken, Frognerkilen og Frognerparken.
God tilgang til offentlig kommunikasjon i området.

Om tomten

Felles tomt på 552.20 m².
Tomten er i hovedsak bebygd.
Felles gårdsrom som er opparbeidet med belegningsstein, sykkelparkering, sittegruppe og noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 120,- per måned (kr. 73 440,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, snømåking/strøing, kabel-TV, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Klassisk bygård, oppført i 1892, i teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79378482	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260082
Addresse	Observatoriegata 7 B		
Postnr.	0254	Sted	OSLO
Selgers navn	Trym Fossum Lintzen		

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?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79378482

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Renovert badet. Alt er ny: vegger, våtromsplater, membran, flis, armatur, rør, dusj, sluk, servant, toilet. Alt er dokumentert og i boligmappa.no (mer en 10 filer jeg få lastet opp her)

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 ved kopi:

Dokumenter av alt VVS, rør, flis, membran. Alt er dokumentert og i boligmappa.no (mer en 10 filer jeg få lastet opp her). Av FLORI FLISER AS og Avra Rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran (se vedlegg oppe)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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

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

Ny bad, so også ny gulvvarme, spots, lys bak speile. Av Rett Elektro AS

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:

Samsværerklaring av Rett Elektro AS som har gjort all ny el i hele leiligheten

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

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

Alle de gamle rørene har blitt byttet ut med nye rør. Renovert med høyeste standard.

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:

Av Avra Rør AS Samsvarserklæring

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

Beskrivelse:

Gulvene er rettet opp og bjelkelaget forsterket med ekstra bjelker, sponplater og avrettingsmasse. Bygget fra 1892 har over tid fått naturlige skjevheter (synlig i tak og vegger), og tiltakene gir et jevnere og mer stabilt underlag.

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:

Byttet vinduer i 1999

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har organisert det i 1999 og jeg har mer info tilgjengelig.

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

Beskrivelse:

Jeg har ikke hørt noe mer fra forrige eier enn at det for ca. 1,5 år siden kom vann inn i deler av kjelleren i sameiet iforbindelse med kraftig regnvær. Dette ble tørket opp.

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:

Alt el har blitt skiftet, og ny gulvvarme i alle rom, ny lys, ny sikringsskap

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:

Samsvarserklaering av Rett Elektro AS

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

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

Vifte på baderommene er installert av fagfolk. Rett Elektro AS

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:

samsvarserklaering og kursfordeling

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Forrige eier har inngått den avtalen. Jeg har ikke endret på den avtalen.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.10.2026

Signert av *Trym Fossum Lintzen*

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Oppdragsnr.	Vår dato
169260082	31.08.2026

Salg av eierseksjon i NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Adresse:	Observatoriegata 7 B, 0254 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Trym Fossum Lintzen
Eiendom:	gnr. 209, bnr. 243, snr. 9 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Kristine Carlsen
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 209, bnr. 243, snr. 9 i Oslo
Adresse: Observatoriegata 7 B, 0254 OSLO
Onr. 169260082

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6 120,-

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, snø måking og strø, kabeltv, trappevask, forretningsførsel og regnskap, revisor og felles gårdsstrøm.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 6 120,-

Utestående krav: 6 120,- pr 02.09.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 79378482 Forfall 03.07.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 7 574,- pr 31.12.2025 Kortsiktig gjeld,
Långiver / lånenr. DNB 16367119202 16463942714
Lånets totale saldo 809 751,- pr 31.12.2025
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,7 % Pr 31.07.2026
Dato siste termin 2028 / 2036

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 52 883,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 718 993,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Fellesutgifter vurderes løpende i forhold til prisstigning på sameiet faste driftsavtaler og behov for vedlikehold.
Snr 9 har innfridd andel felles lån i DNB. Fellesutgifter sist øket 01.07.2026 med 8,5 %.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensregler
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei, konf selger.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 745,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		15202442363

Styreleder i sameiet

Navn:	Kristian Kolind
Adresse:	
Telefon:	93006322
Fax:	
E-post:	kolindkristian@gmail.com

Send svar til: **kristine.carlsen@privatmegleren.no**

PRIVATMEGLEREN

Dato og sted: 03.09.2026 / Oslo

Nor Forvaltning AS

FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Seksjonseiere
Nye Sameiet Observatoriegata 7
0254 Oslo

Innkalling til ordinært årsmøte: torsdag 28. mai 2026 klokken 17.00.

Årsmøte avholdes: Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo, kl 1700-1900

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.

2. **Regnskap 2025.**
   Regnskap med balanse for 2025

3. **Budsjett for 2026.**
   Styrets forslag til budsjett for 2026 fremlegges.

4. **Saker til behandling på årsmøte.**
   Se vedlegg.

5. **Valg av styre.**
   Styret valgt på årsmøte 2025:

Kristian Kolind	styrets leder
Robin Dall	styremedlem
Connie Krestenson	styremedlem
Inger Simensen Nordberg	varamedlem

I h t vedtektenes § 7 tjenestegjør styremedlemmer to år av gangen.

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Styret

Oslo, 19. mai 2026 Nye Sameiet Observatoriegata 7

- - - -

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Saler til behandling på årsmøte:

Styret ønsker å fremme to forslag til nye paragrafer i vedtektene våre:

1.
- "Korttidsutleie av seksjonen er tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår. Med korttidsutleie menes enhver utleieform der leieperioden er kortere enn 30 sammenhengene dager, jf. eierseksjonslovens §24. Seksjonseier plikter å sørge for at utleie skjer på en måte som ikke er til skade eller ulempe for andre beboere, jf. eierseksjonslovens §25"

2.
- "Dersom styret ber om det, skal seksjonseiere som benytter seksjonen til korttidsutleie, innen 14 dager gi en enkel oversikt over hvor mange døgn seksjonen har vært korttidsutleid det siste kalenderåret. Oversikten skal bare inneholde det som er nødvendig for at styret kan kontrollere at reglene i vedtektene og eierseksjonslovens §24 knyttet til korttidsutleie er fulgt. Manglende svar regnes som brudd på vedtektene, og kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonslovens §57.

Styret ser disse som to separate forslag med separat behandling og avstemning.
Det kreves 2/3 flertatt av fremmøte og fullmakter på årsmøte får å gjennomføre vedtektsendring.

Nye Sameiet Observatoriegata 7
org.nr. 996.735.397

	Note	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Resultatregnskap					
Driftsinntekter					
Innbetaling til tv-avgift		-131 440	-116 676	-133 560	-131 440
A-konto innbetaling til fellesutgifter		-781 116	-781 116	-781 116	-804 550
Innbetaling til lån		-154 740	-294 128	-154 740	-154 740
Andre inntekter		-33 980	0	0	-5 000
Sum driftsinntekter		**-1 101 276**	**-1 191 920**	**-1 069 416**	**-1 095 730**
Driftskostnader					
Forsikringer		181 806	165 175	181 800	207 000
Kabel-TV		131 513	123 360	126 600	127 200
Lys/varme		17 489	26 203	30 000	20 000
Renhold		47 876	45 480	47 000	51 000
Kommunale avgifter		220 585	204 140	220 000	250 000
Strø og snørydding		25 284	25 285	26 000	27 000
Rep/vedlikehold av gården		296 467	182 193	200 000	200 000
Skifte vinduer		0	0	0	
Andre honorarer	1	2 200	5 625	0	5 000
Honorar forretningsfører	1	37 000	36 000	38 000	39 000
Honorar revisjon	1	10 250	9 250	10 000	11 000
Div utgifter		25 338	23 151	25 000	25 000
Bank og kortgebyrer		2 897	175	180	2 500
Sum driftskostnader		**998 705**	**846 037**	**904 580**	**964 700**
Driftsresultat		**-102 571**	**-345 883**	**-164 836**	**-131 030**
Finansposter					
Renteinntekter		0	-644	0	0
Andre finansinntekter		-18 037	-17 197	0	-18 000
Annen rentekostnader		65 237	78 176	74 400	65 000
Resultat finansposter		**47 200**	**60 335**	**74 400**	**47 000**
Årsresultat		**-55 370**	**-285 548**	**-90 436**	**-84 030**

Nye Sameiet Observatoriegata 7
org.nr. 996.735.397

Balanse	**Note**	**REGNSKAP 2025**	**REGNSKAP 2024**
Kortsiktige fordringer			
Restanse fellesutgifter		45 505	24 040
Forskuddsbet kostnader		257 272	151 851
Sum kortsiktige fordringer		**302 777**	**175 891**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		399 145	527 960
Sum bankinnskudd		**399 145**	**527 960**
OMLØPSMIDLER		**701 921**	**703 851**
SUM EIENDELER		**701 921**	**703 851**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	266 890	322 260
Sum egenkapital		**266 890**	**322 260**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	3	-95 900	-130 746
Gjeldsbrevlån	3	-713 851	-754 605
Sum langsiktig gjeld		**-809 751**	**-885 351**
LEVERANDØRGJELD			
Leverandørgjeld		-111 083	-86 805
Sum leverandørgjeld		**-111 083**	**-86 805**
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbet fellesutgifter		-43 094	-47 893
Påløpt renter		-4 883	-6 062
Sum annen kortsiktig gjeld		**-47 977**	**-53 955**
KORTSIKTIG GJELD		**-159 060**	**-140 760**
SUM GJELD & EGENKAPITAL		**-701 921**	**-703 851**

Nye Sameiet Observatoriegata 7

Oslo, den 28 april 2026

Kristian Kolind	Robin Allan Dall	Connie Krestenson
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Nye Sameiet Observatoriegata 7

Noter til regnskapet 2025

Org nr 996.735.397

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

a) Driftsinntekter

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

c) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Ytelser/godtgjørelse

	2025	2024
Revisjon	10 250	9 250
Forretningsførerhonorar	37 000	36 000
Forretningsfører for bistand	0	5 625

Alle beløp er inkl mva
Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2025.
Sameiet har ikke ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Egenkapital

	2025	2024
Annen Egenkapi	322 260	607 808
Resultat 31.12.	-55 370	-285 548
Sum Egenkapital 31.12	**266 890**	**322 260**

Egenkapitalen er negativ, men styret legger allikevel forutsetningen for fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet da kostnadene til låneforpliktelser dekkes av løpende inntekter fra sameierne til dekning av fellesutgifter

Note 3 – Fordringer og gjeld.

	2025
Alle fordringer til betaling innen ett år	
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	95 900
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	713 851
Sum langsiktig gjeld	**809 751**

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2 G pr. seksjon)

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Nye Sameiet Observatoriegata 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nye Sameiet Observatoriegata 7 som viser et overskudd på kr 55 370. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. april 2026
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Seksjonseiere
Nye Sameiet Observatoriegata 1
0196 Oslo

PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte: torsdag 28. mai 2026 klokken 17.00.
Årsmøte avholdt på Scandic Solli, Parkveien 68, 0254 Oslo

Deltagende var:
5 seksjonseiere og 0 fullmakt. Totalt 5 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Kristian Kolind og Daniel Jonas valgt.

2. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

3. BUDSJETT FOR 2026.
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2026 ble presentert.
Fellesutgiftene øker med 8,5 % fra 01.07.2026, i budsjett for 2026 er det lagt til grunn 6 % økning. Årsmøte mente at budsjettert økning var noe lav pga generell økning i sameiets kostnader.

4. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE:
Endring av vedtekter.

1.
- "Korttidsutleie av seksjonen er tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår. Med korttidsutleie menes enhver utleieform der leieperioden er kortere enn 30 sammenhengene dager, jf.

eierseksjonslovens §24. Seksjonseier plikter å sørge for at utleie skjer på en måte som ikke er til skade eller ulempe for andre beboere, jf. eierseksjonslovens §25"

Vedtak: endring av vedtektene enstemmig vedtatt

2.
- "Dersom styret ber om det, skal seksjonseiere som benytter seksjonen til korttidsutleie, innen 14 dager gi en enkel oversikt over hvor mange døgn seksjonen har vært korttidsutleid det siste kalenderåret. Oversikten skal bare inneholde det som er nødvendig for at styret kan kontrollere at reglene i vedtektene og eierseksjonslovens §24 knyttet til korttidsutleie er fulgt. Manglende svar regnes som brudd på vedtektene, og kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonslovens §57.

Vedtak: endring av vedtektene enstemmig vedtatt.

Begge endringer i vedtektene tas inn som nytt kapittel 19.

5. VALG AV STYRE:

Sammensetning til 2027:

Kristian Kolind	styrets leder
Robin Dall	styremedlem
Connie Krestenson	styremedlem
Inger Simensen Nordberg	varamedlem

I h t vedtektenes § 7 tjenestegjør styremedlemmer to år av gangen.
Styret er valgt til 2027 og det ble ikke vedtatt endringer i styrets sammensetning.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 17.50

Gjennomlest og godkjent.

Kristian Kolind /s/	**Daniel Jonas** /s/	**Paul Normann**/s/
Styreleder	Seksjonseier	Referent / Møteleder

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Signering årsoppgjør for Nye Sameiet Observatoriegata 7

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dall, Robin (21.06.1989), signert 07.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Kolind, Kristian (13.01.1979), signert 09.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Nordberg, Inger Simensen (09.02.1944), signert 02.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Resultatregnskap	**Note**	**REGNSKAP 2024**	**REGNSKAP 2023**	**BUDSJETT 2024**	**BUDSJETT 2025**
Driftsinntekter					
Innbetaling til tv-avgift		-116 676	-122 220	-116 676	-133 560
A-konto innbetaling til fellesutgifter		-781 116	-716 007	-781 116	-781 116
Innbetaling til lån		-294 128	-200 076	-219 660	-154 740
Sum driftsinntekter		**-1 191 920**	**-1 038 303**	**-1 117 452**	**-1 069 416**
Driftskostnader					
Forsikringer		165 175	151 776	165 176	181 800
Kabel-TV		123 360	105 292	123 360	126 600
Lys/varme		26 203	29 584	30 000	30 000
Renhold		45 480	43 410	45 000	47 000
Kommunale avgifter		204 140	177 509	190 000	220 000
Strø og snørydding		25 285	23 688	26 000	26 000
Rep/vedlikehold av gården		182 193	59 230	75 000	200 000
Skifte vinduer		0	295 077	0	0
Andre honorarer	1	5 625	5 000	0	0
Honorar forretningsfører	1	36 000	34 000	36 000	38 000
Honorar revisjon	1	9 250	8 250	9 000	10 000
Div utgifter		23 151	26 330	25 000	25 000
Bank og kortgebyrer		175	130	150	180
Sum driftskostnader		**846 037**	**959 276**	**724 686**	**904 580**
Driftsresultat		**-345 883**	**-79 027**	**-392 766**	**-164 836**
Finansposter					
Renteinntekter		-644	-1 248	0	0
Andre finansinntekter		-17 197	-15 528	0	0
Annen rentekostnader		78 176	74 348	84 000	74 400
Resultat finansposter		**60 335**	**57 572**	**84 000**	**74 400**
Årsresultat		**-285 548**	**-21 455**	**-308 766**	**-90 436**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dall, Robin (21.06.1989), 07.03.2025
- Kolind, Kristian (13.01.1979), 09.03.2025
- Nordberg, Inger Simensen (09.02.1944), 02.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse	**Note**	**REGNSKAP 2024**	**REGNSKAP 2023**
Kortsiktige fordringer			
Restanse fellesutgifter		24 040	29 212
Forskuddsbet kostnader		151 851	111 014
Sum kortsiktige fordringer		**175 891**	**140 226**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		527 960	344 677
Sum bankinnskudd		**527 960**	**344 677**
OMLØPSMIDLER		**703 851**	**484 903**
SUM EIENDELER		**703 851**	**484 903**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	322 260	607 808
Sum egenkapital		**322 260**	**607 808**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	3	-130 746	-176 780
Gjeldsbrevlån	3	-754 605	-858 832
Sum langsiktig gjeld		**-885 351**	**-1 035 612**
LEVERANDØRGJELD			
Leverandørgjeld		-86 805	-6 518
Sum leverandørgjeld		**-86 805**	**-6 518**
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbet fellesutgifter		-47 893	-44 006
Påløpt renter		-6 062	-6 575
Sum annen kortsiktig gjeld		**-53 955**	**-50 581**
KORTSIKTIG GJELD		**-140 760**	**-57 099**
SUM GJELD & EGENKAPITAL		**-703 851**	**-484 903**

Oslo, den 3. mars 2025
Nye Sameiet Observatoriegata 7

Kristian Kolind	Robin Allan Dall	Inger Nordberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dall, Robin (21.06.1989), 07.03.2025
- Kolind, Kristian (13.01.1979), 09.03.2025
- Nordberg, Inger Simensen (09.02.1944), 02.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

All omkostningstilskudd og annen inntekt inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Ytelser/godtgjørelse

	2024	2023
Revisjon	9 250	8 250
Forretningsførerhonorar	36 000	34 000
Forretningsfører for bistand	5 625	5 000

Alle beløp er inkl mva

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024.
Sameiet har ikke ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 – Egenkapital

	2024	2023
Annen Egenkapital 01.01	607 808	629 263
Resultat 31.12.	-285 548	-21 455
Sum Egenkapital 31.12	**322 260**	**607 808**

Egenkapitalen er negativ, men styret legger allikevel forutsetningen for fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet da kostnadene til låneforpliktelser dekkes av løpende inntekter fra sameierne til dekning av fellesutgifter

Note 3 – Fordringer og gjeld.

	2024
Alle fordringer til betaling innen ett år	
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	325 487
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	559 864
Sum langsiktig gjeld	885 350

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2 G pr. seksjon)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dall, Robin (21.06.1989), 07.03.2025
- Kolind, Kristian (13.01.1979), 09.03.2025
- Nordberg, Inger Simensen (09.02.1944), 02.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7
Observatoriegt. 7
0254 Oslo

VEDTEKTER
FOR
NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7

Godkjent med endringer iht. sameiermøtet den 3. mai 2007
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nye Sameiet Observatoriegata 7.
Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 6. april 2006.

Sameiet består av 20 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. april 2006.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Se husordensreglene.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det - og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det regnes én stemme pr. seksjon og dersom flertall ikke oppnås ved avstemming, har styreleder dobbel stemmerett.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. FAST KOSTNAD IFM. EIERSKIFTE AV SEKSJON

Det ble vedtatt på Sameiermøtet av 14. mai 2008 at det i forbindelse med eierskifte skal faktureres nye seksjonseiere for to arbeidstimer (á kr. 250,-) for håndtering av papirer, bestilling av nytt postkasseskilt, oppdatering av dørtelefonsystem, kommunikasjon med megler m.m.
Denne kostnaden vil bli fakturert separat etter overtagelse av seksjon.

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7
Observatoriegt. 7
0254 Oslo

Husordensregler for Nye Sameiet Observatoriegata 7

Godkjent iht. endringer gjort på Sameiermøtet 3. mai 2007.

Innledning

Nye Sameiet Observatoriegata 7 er seksjonseiernes eiendom. Det er altså de som eier leiligheten som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever sameiets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av kjøpskontrakten.

Husorden

Sameieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inngår som en del av kjøpskontrakten.
Husordenen skal ved lojal oppfølging sikre beboerne ro og hygge i hjemmene sine.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet utstyr i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking er ikke tillatt i sameiets bakgård. Motorsykler og andre motoriserte kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte parkeringsplassene i nærområdet. Vinduer og/eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
Flaggstenger, parabolantenner, markiser, skilter og lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Dører til kjeller og boder skal alltid holdes låst. Inngangsdørene skal også være låst til enhver tid!

Dugnad

Dugnad forsøkes avholdt 2 ganger i året, en om våren og en på høsten. Vi oppfordrer til å møte opp på disse dugnadene bl.a. for å spare sameiet for utgifter og ikke minst for å bli kjent med de andre beboerne. Det vil også fokuseres på at dette blir en sosial og hyggelig sammenkomst for beboerne.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. (Dokument: "DYREHOLDERKLÆRING")

Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Meldinger og henvendelser

Mulige henvendelser fra styret eller beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordenens bestemmelser som en del av kjøpskontrakten.
Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7
Observatoriegt. 7
0254 Oslo

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00 på hverdager, samt lørdager etter kl 17:00 (gjelder arbeid som støyer/bråker), og hele døgnet på søndager og helligdager.
Boring og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 20.00 og kl 08.00 samt på lørdager etter kl 14.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.
Dersom det skal foregå selskapeligheter utover klokketimer det normal skal være rolig, skal tilstøtende naboer varsles – og eventuelle andre som også kan forstyrres – i god tid på forhånd.
Ta hensyn til naboene – spesielt med tanke på bråk/støy om natten (nachspiel/festligheter o.l.).

Radio og TV

Sameieren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio- og fjernsynsapparater.
Det er forbudt å sette opp/montere parabolantenner eller andre former for antenner på balkongene eller andre plasser i sameiet uten samtykke fra styret. Spørsmål vedrørende kabel-TV, og opplegget rundt dette, gjøres til GET kundesenter på tlf. 02123.

Søppel

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker*, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv og på ingen måte bruke fellesareal som oppbevaringsplass for dette avfallet. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets områder.

*NB! Papp/pappesker må skjæres opp/komprimeres slik at de kan plasseres i gjenvinnings-containeren. Pappesker utenfor containeren blir ikke hentet av renovasjonsetaten!

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren er felles og brukere av dette plikter å holde dette i orden og rydde opp etter seg for hver gang rommet og utstyret brukes. Det er også hver enkelt brukers oppgave å behandle maskineriet på en trygg og forsvarlig måte.
Prisen for bruk av vaskemaskin og tørketrommel fastsettes på generalforsamling.
Bruker er ansvarlig for å melde fra om feil eller mangler til styret snarest mulig.

Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.
Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Med hilsen styret i Nye Sameiet Observatoriegata 7



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

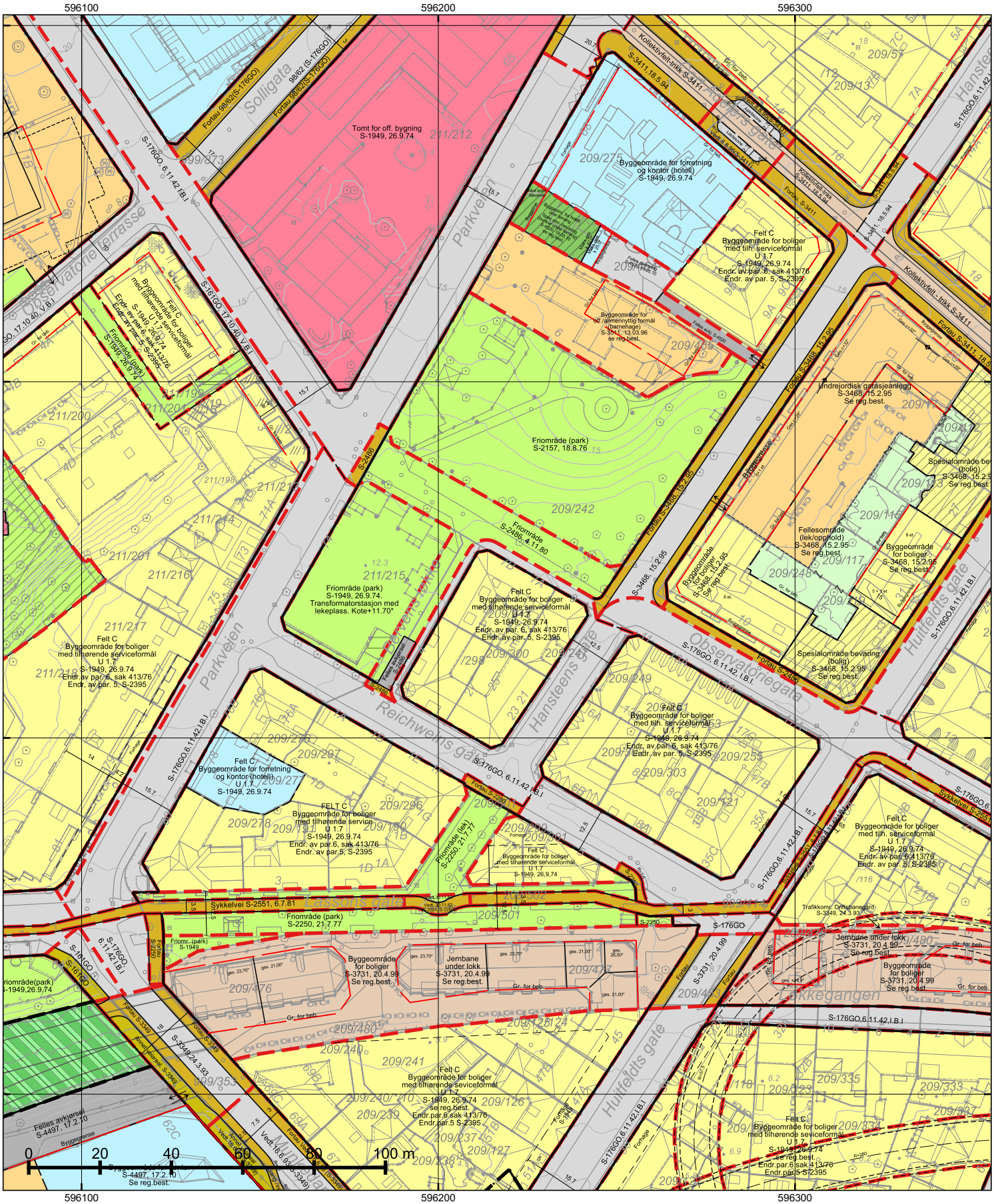
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162383/ 86538916
Deres ref.:
Adresse: Observatoriegata 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/243

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162383/ 86538916

Deres ref.:

Adresse: Observatoriegata 7

Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/243

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 2021 - Trasé for jernbane
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

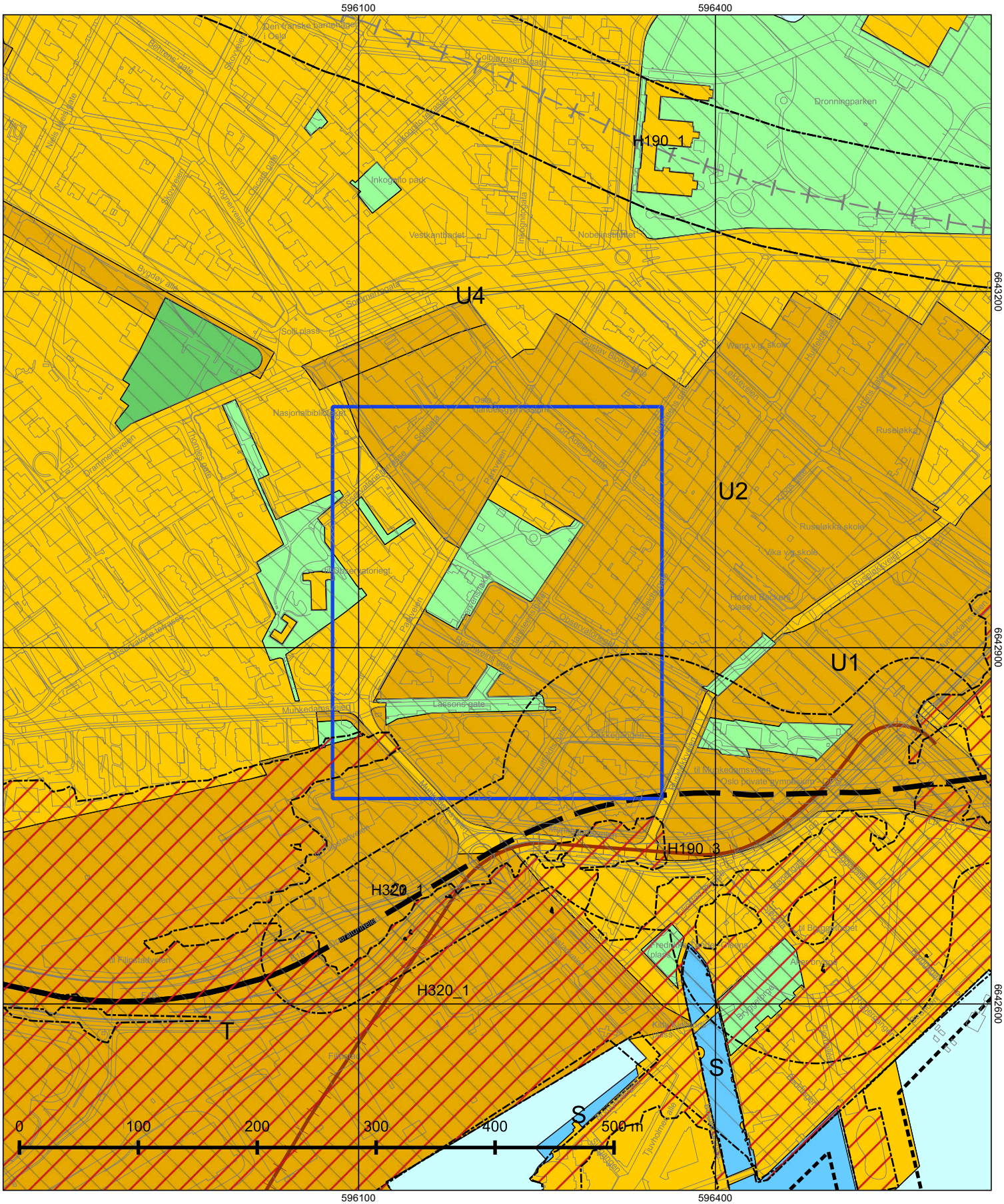
- RbBevaringGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162383/86538916
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de <u>største</u> tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	209	243		11,14 og 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	Helge Korneliussen	14	1/1
[redacted]	Marthe Hagen	4	2/3
[redacted]	Roy-André Sørheim	4	1/3
[redacted]	DARKO ILJKIC	11	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	60	B	11	B	31	B	21	B	44	B	31			
2	B	54	B	12	B	44	B	22				32			
3	B	63	B	13	B	99	B	23							
4	B	80	B	14	B	131	B	24							
5	B	70	B	15	B	55	B	25							
6	B	64	B	16	B	36	B	26							
7	B	27	B	17	B	62	B	27							
8	B	44	B	18	B	41	B	28							
9	B	99	B	19	B	47	B	29							
10	B	148	B	20	B	47	B	30							
SUM BRØK		709		SUM BRØK		593		SUM BRØK		44		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1.346 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Doknr: 981455 Tinglyst: 21.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Snr. 4 endres fra næringsformål til boligformål
Snr. 14 deles i 2 seksjoner, begge til boliformål,
ny snr. 21.
Del av tilleggsareal for snr. 14 (bod i trapperom) overføres som tilleggsareal til snr. 21. Del av fellesareal (bod i trapperom) legges som tilleggsareal til snr. 11
Del av tilleggsareal for snr. 11 (bod i kjeller) overføres som tilleggsareal til snr. 14.
~~Del av fellesareal (kjeller) legges som tilleggsareal til snr. 4.~~
Del av tilleggsareal snr. 4 (tavlerom) legges som fellesareal.
Resten av tilleggsareal innlemmes i snr. 4.
Del av fellesareal (v. ctg. KJELLER) legges som tilleggsareal til snr. 4
som nevner endres
Det skal beregnes dokumentavgift av kjøpesum kr 8500,-

Rettet opp etter avtale med Tinglysingsmyndighetene 22/6-09 og 27/11-09

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Ref kopi 27.11.09

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Marthe Hagen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

Rettet opp etter avtale med Finn Kleiva 22/6-09 Sign/Stempel

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9)]
Oslo, 19.02.09		ROY-ANDRE SÆRHEIM	
Oslo, 19.02.09		MARTHE HAGEN	
Oslo 24.02.09		HELGE KORNELIUSSEN	
21.09.09		DARKO ILJKIC	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 8/3-09	Andrea I. Walle	ANDREA I. WALLE
Oslo 8/3-09	Jan Nordberg	JAN NORDBERG
Oslo 8/3-09	Espen Ellingsen	ESPEN ELLINGSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

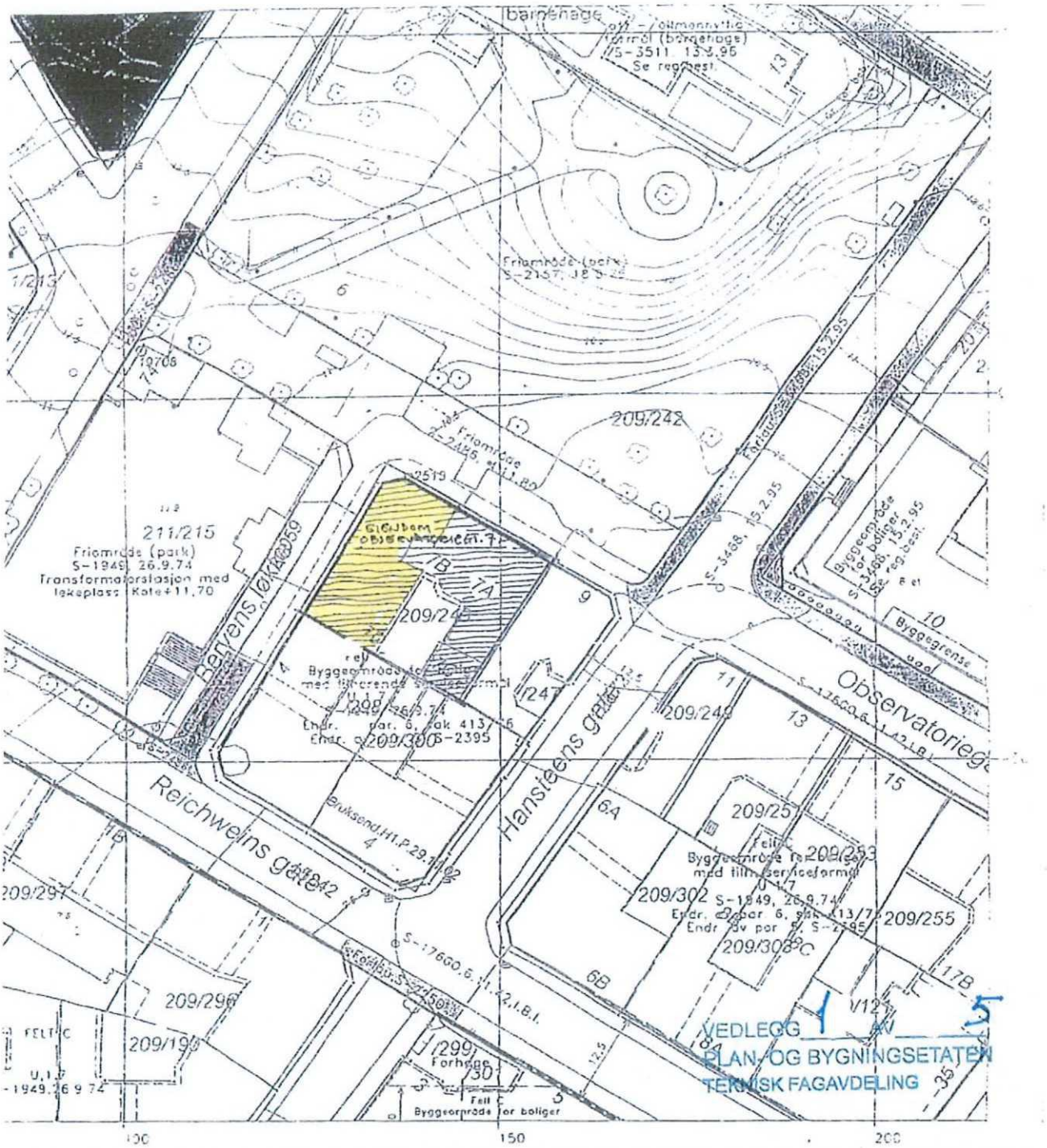
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	243		1-21	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
27/11-2009	Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

1 7



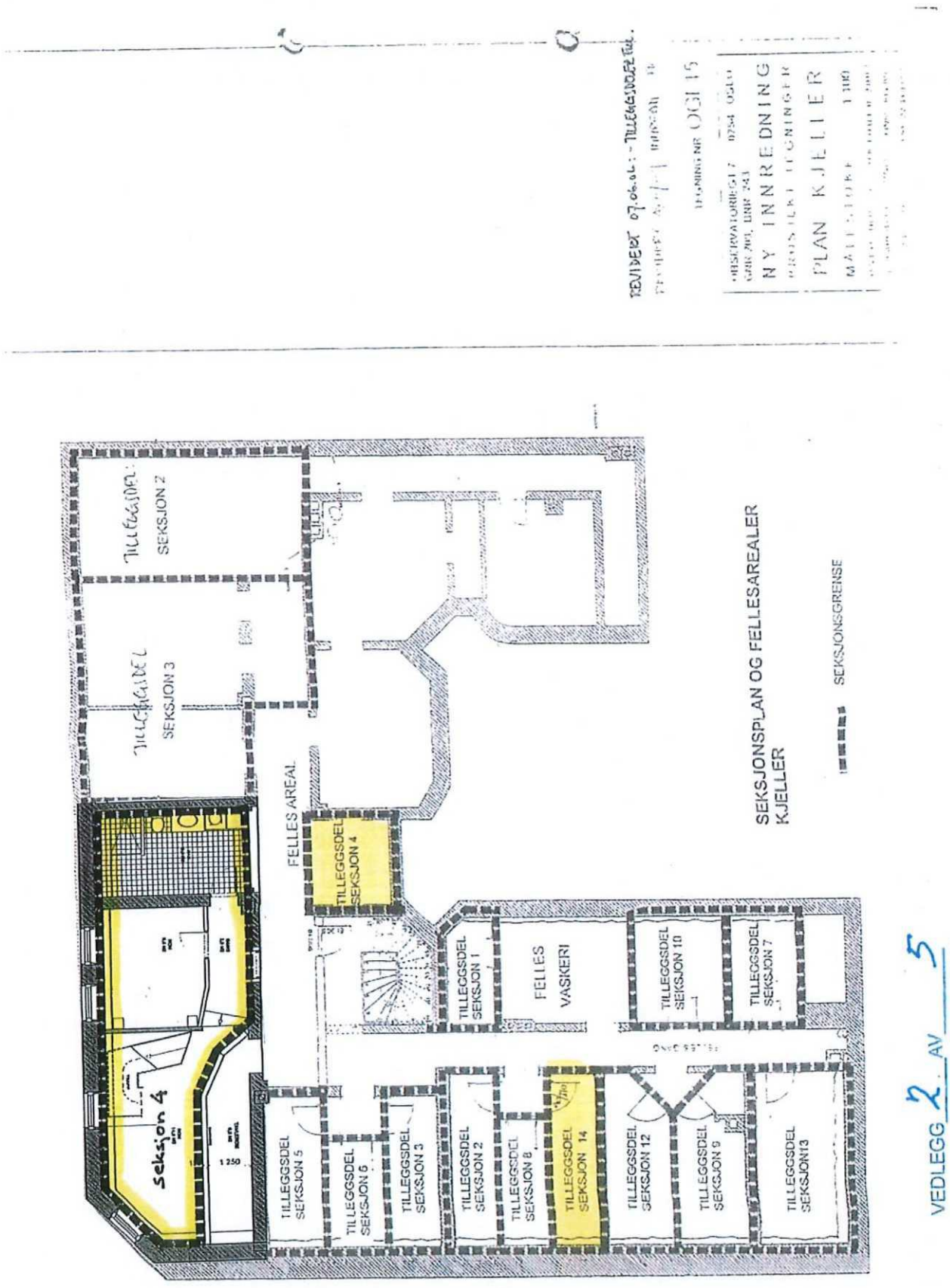
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Dato 27.03.03
M 1:500

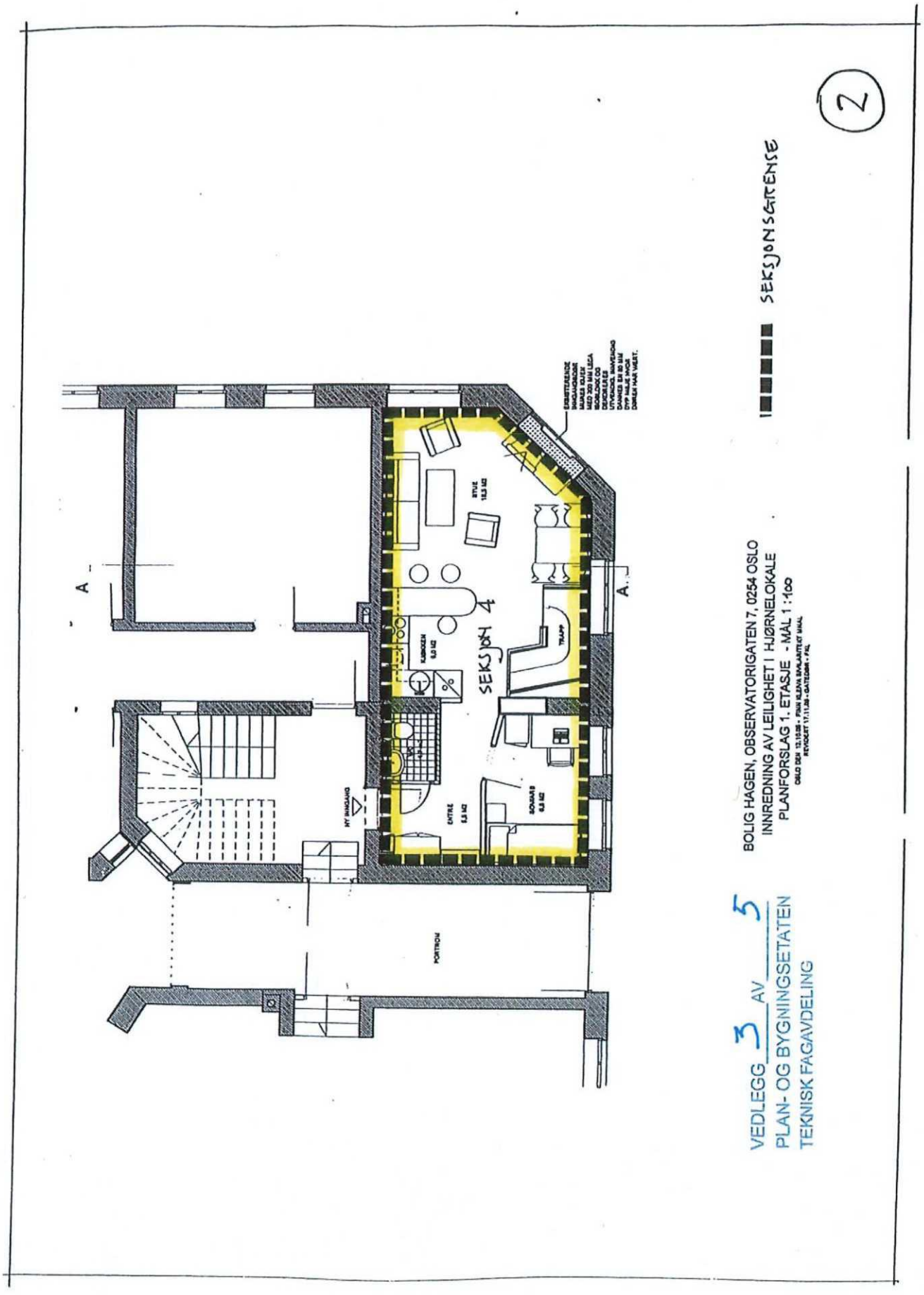
OBSERVATORIEGATEN 7, 0254 OSLO – GNR. 209, BNR. 243
ANMODNING OM TILLATELSE TIL SEKSJONERING KDP–13

SITUASJONSKART

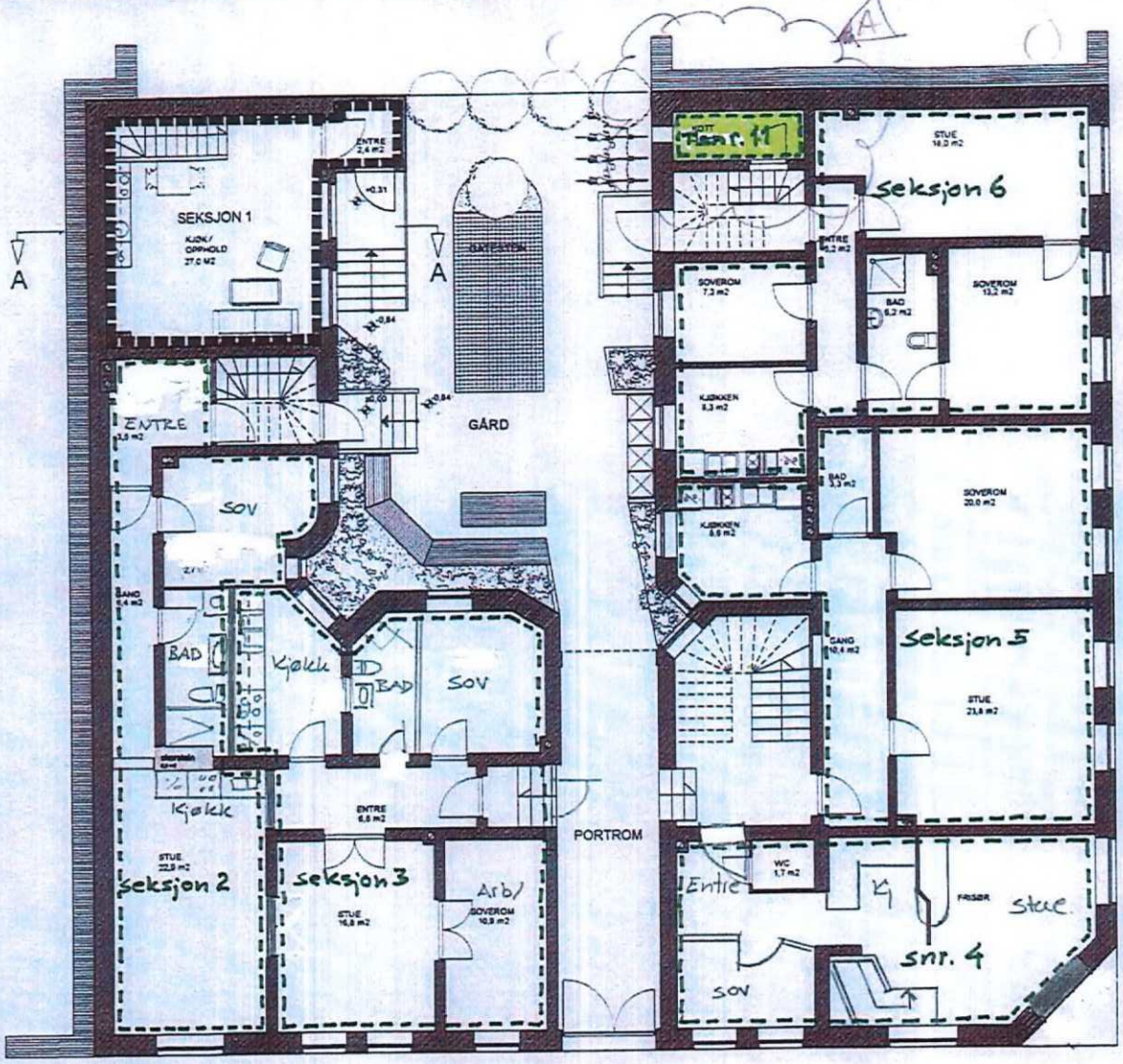
MÅLESTOKK: (70% AV 1 : 500): 0 5 10 15 20 25m



VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


2
SEKSJONSGRENSE
BOLIG HAGEN, OBSERVATORIGATEN 7, 0254 OSLO
INNREDNING AV LEILIGHET I HJØRNELOKALE
PLANFORSLAG 1. ETASJE - MÅL 1:100
SEKSJON 4
STUE
KJØKKEN
TRAPP
ENTRE
SOVEROM
MYNDIGANG
PORTROM
A
A
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/981455/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:57



SEKSJON 1:
BRA 1 ETASJE: 30,6 m2
BRA TOTAL: 60,5 m2

VEDLEGG:
A: REFERANSETEGNING
BOD i 1. ETG. BAKTRAPP
12.11.09 Fkl.

VEDLEGG 4 AV 5

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONSGRENSE

REVISJON A: PLANUTFORMING - 30.06.05 - FKL

OBSERVATORIEGT.7 - 0254 OSLO
SEKSJON NR. 1

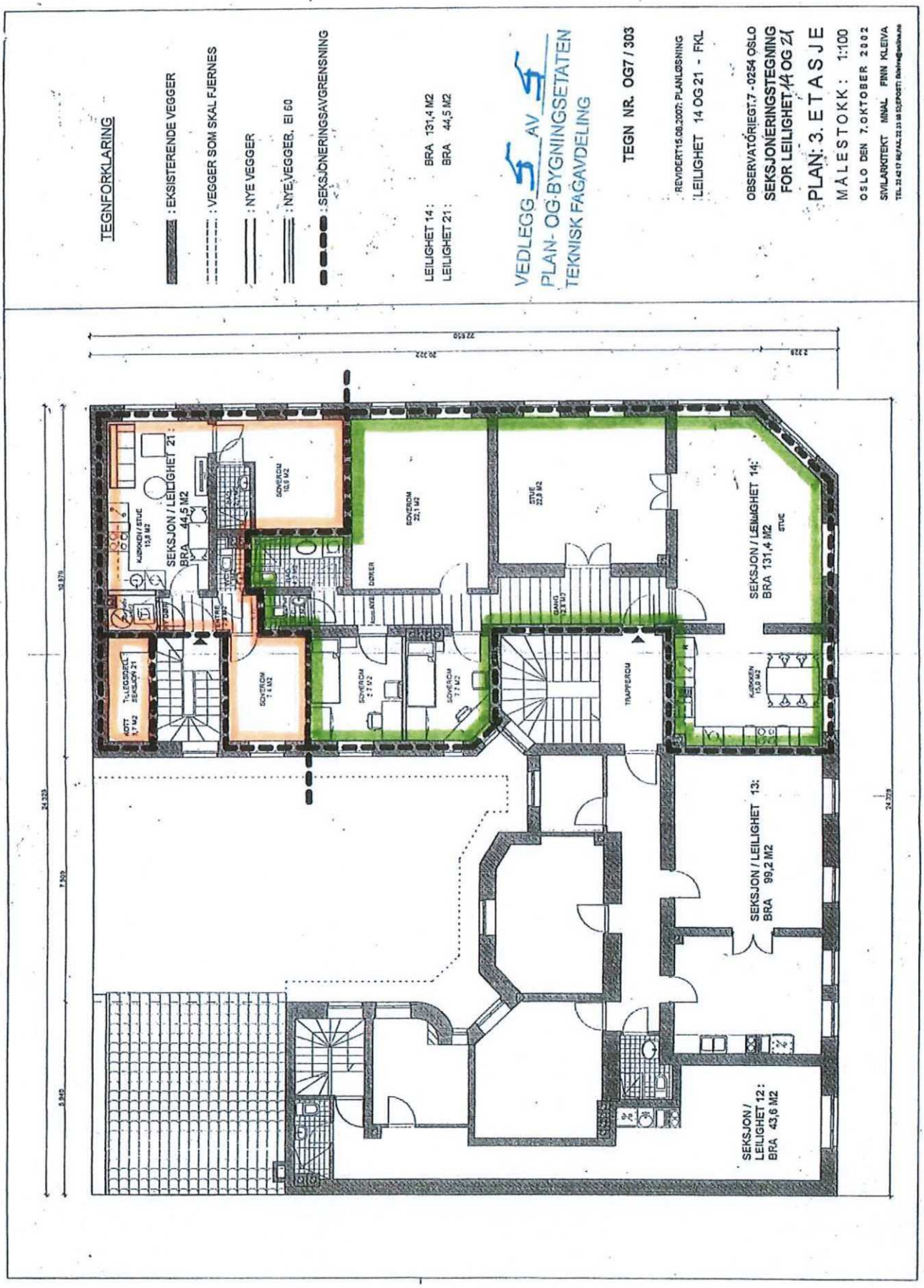
NY UTFORMING

PLAN: 1. ETASJE

MÅLESTOKK: 1:100

OSLO DEN 7. FEBRUAR 2002
SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
TEL. 22 42 17 60 FAX. 22 33 00 53

Side 7 av 8


TEGNFORKLARING
: EKSISTERENDE VEGGER
: VEGGER SOM SKAL FJERNES
: NYE VEGGER
: NYE VEGGER, EI 60
: SEKSJONERINGSAVGRENSNING
LEILIGHET 14 : BRA 131,4 M2
LEILIGHET 21 : BRA 44,5 M2
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TEGN NR. OG7 / 303
REVIDERT 15.08.2007: PLANLØSNING
LEILIGHET 14 OG 21 - FKL
OBSERVATORIEGT.7 - 0254 OSLO
SEKSJONERINGSTEGNING
FOR LEILIGHET 14 OG 21
PLAN: 3. ETASJE
MÅLESTOKK: 1:100
OSLO DEN 7.OKTOBER 2002
SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
SEKSJON / LEILIGHET 21
BRA 44,5 M2
SEKSJON / LEILIGHET 14:
BRA 131,4 M2
SEKSJON / LEILIGHET 13:
BRA 99,2 M2
SEKSJON / LEILIGHET 12:
BRA 43,6 M2

TINGLYST
DOKNR.: 30932
5 MAI 2006
OSLO OG AKERSHUS
GRUNNBOKKONTORET

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	209	243		1 - 20

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	THORE KOHN		
[redacted]	HELGE KORNELIUSSEN		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	NB	60	B	11	B	31	B	21				31			
2	B	54	B	12	B	44	B	22				32			
3	B	63	B	13	B	99	B	23				33			
4	N	42	B	14	B	177	B	24				34			
5	B	70	B	15	B	55	B	25				35			
6	B	64	B	16	B	36	B	26				36			
7	B	27	B	17	B	62	B	27				37			
8	B	44	B	18	B	41	B	28				38			
9	B	99	B	19	B	47	B	29				39			
10	B	148	B	20	B	47	B	30				40			
SUM BRØK		671		SUM BRØK		639		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1.310 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 30932 Tinglyst: 05.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet pkt. 3 etter avtale med Finn Cleiva. 17/3-06 CFL

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Flisc 20/9-05		THORE KÖHN	
Oslo 26/9-05		HELGE KORNELIUSSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	243		1-20	**i Oslo kommune**

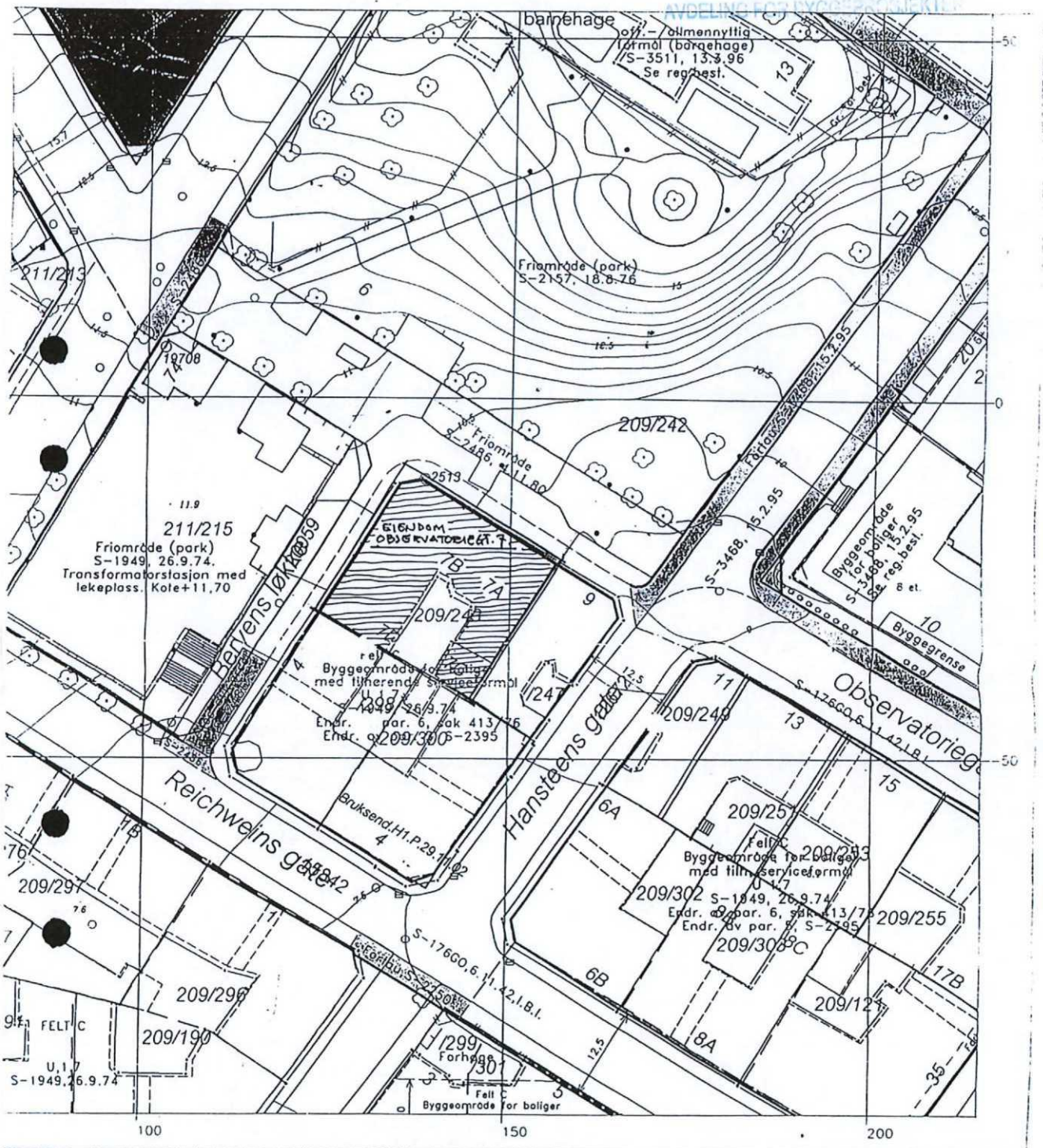
Dato	Underskrift	Stempel
3/4-2006	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



BYGGEOMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Stasjon	FARESONEOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BRUKSINNSKRENKNINGSOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådvesttak som vegkrav
Bolig- med tilhørende anlegg	Offentlige bygninger	Kjøreveg, parkering		Høyspenningsanlegg res.-/fornfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles adkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Fritidsbebyggelse	Allmennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Bandlagte fareområder	Kommunaltekniske anl. grav- og umeblund	Felles areal (parkering)	Her enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Forretning-, kontor-, bensinstasjon		Fortau, gang- og sykkelveier	Parker, turveier idrett og sport		Friluftsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	Dato: 27.03.03
Industri, lager, verksted	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporveier, jernbane kabelbaner	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	M 1:500
Idrett-, feriested, campingplass	Jord- og skogbruk gartneri	Område i sjø							

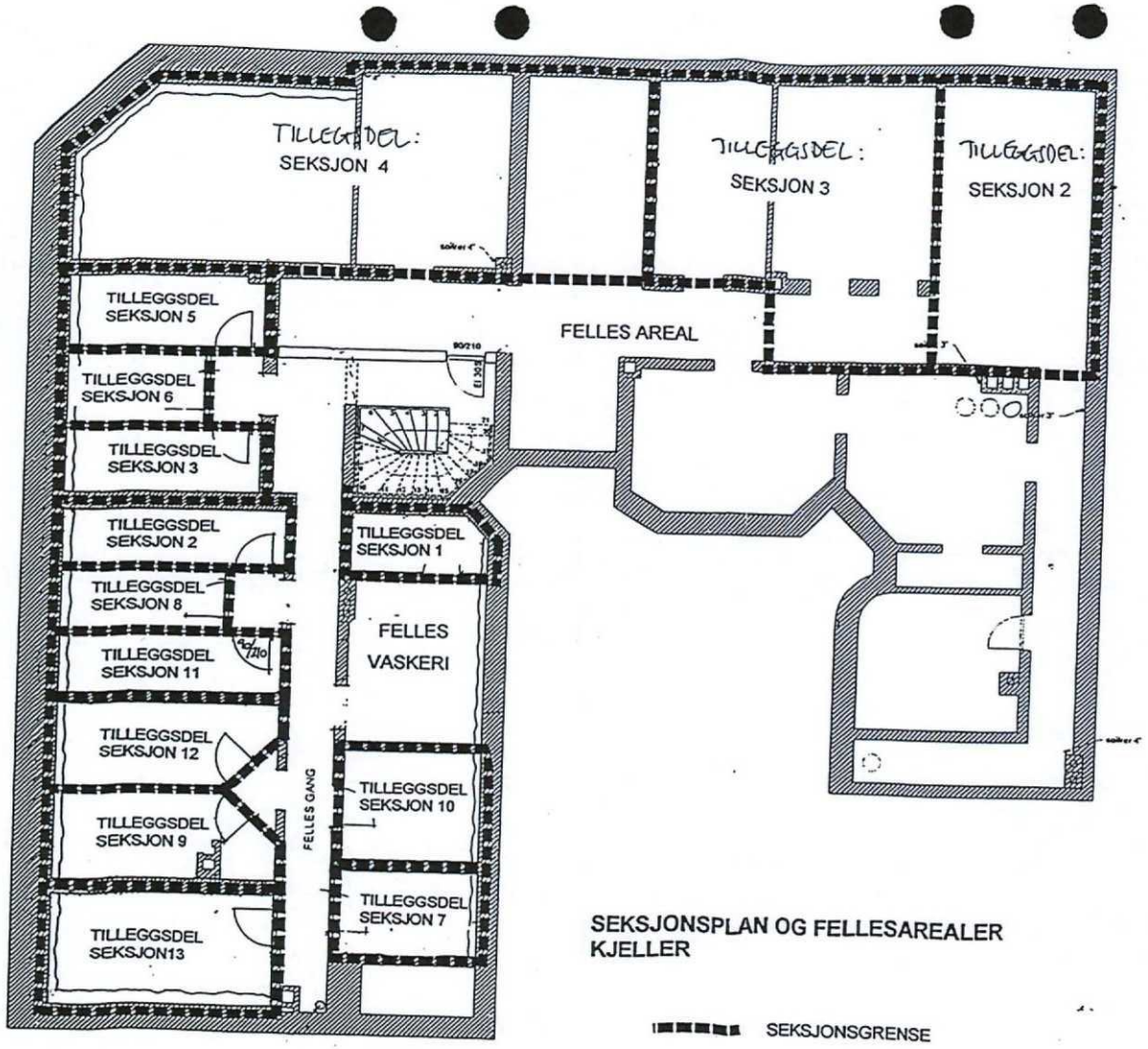
OBSERVATORIEGATEN 7, 0254 OSLO – GNR. 209, BNR. 243
ANMODNING OM TILLATELSE TIL SEKSJONERING KDP–13

SITUASJONSKART

MÅLESTOKK: (70% AV 1 : 500): 0 5 10 15 20 25m

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/30932/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:57



SEKSJONSPLAN OG FELLESAREALER
KJELLER

SEKSJONSGRENSE

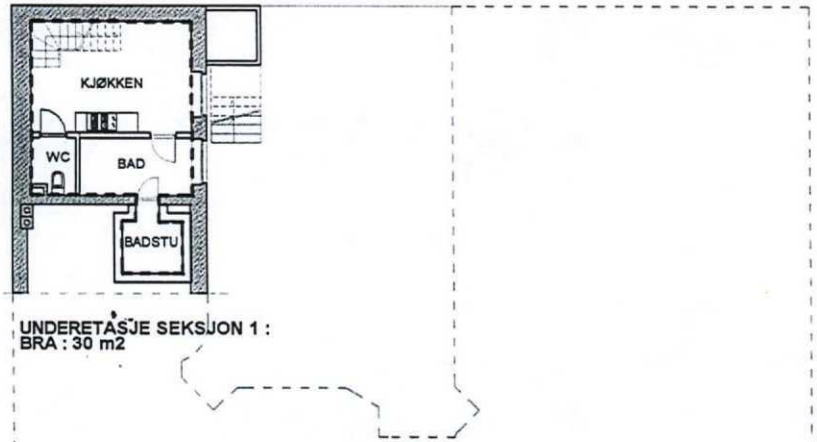
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

REVIDERT 15.07.04 - INNREDN FIL.

TEGNING NR OGL15

OBSERVATORIEGT.7 - 0254 OSLO
GNR 209, BNR 243
NY INNREDNING
PROSJEKT-TEGNINGER
PLAN: KJELLER
MÅLESTOKK 1.100
OSLO DEN 7 OKTOBER 2003
SIVILARKITEKT MNAS FINN KLEIVA
TEL 22 42 17 60 FAX 22 33 00 53

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/30932/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:57



SEKSJONERINGSPLAN

OBSERVATORIEGATEN 7
0254 OSLO
GNR. 209, BNR. 243 OSLO

OSLO DEN 29.09.05 - FKL

PLAN AV UNDERETASJE

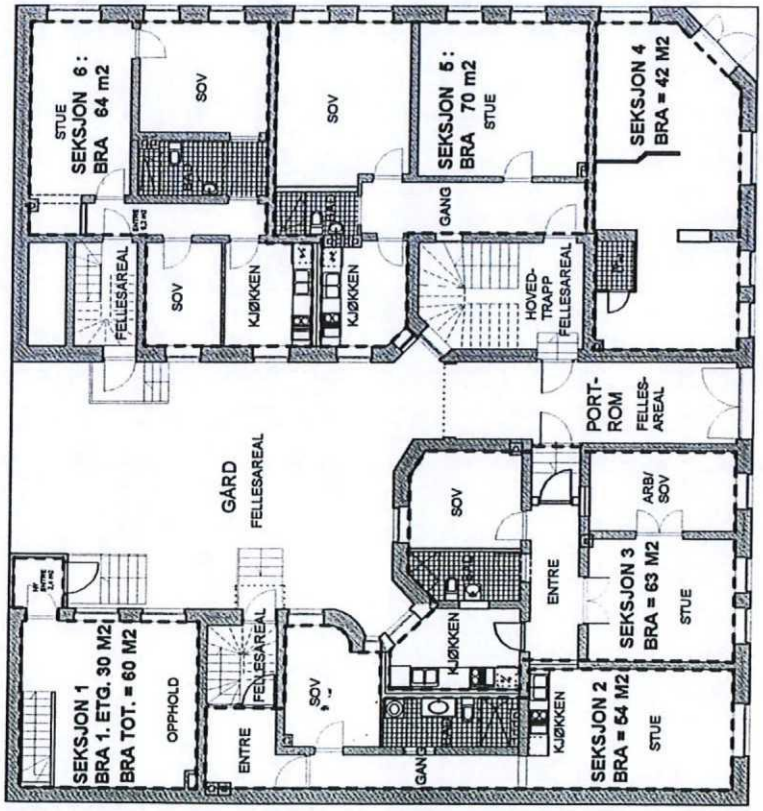
1 : 200

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 9 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG SIDE 2 AV 7



TEGNFORKLARING:
- - - - SEKSJONSGRENSE

SEKSJONERINGSPLAN
OBSERVATORIEGATEN 7
0254 OSLO
GNR. 209, BNR. 243 OSLO
OSLO DEN 29.09.05 - FKL

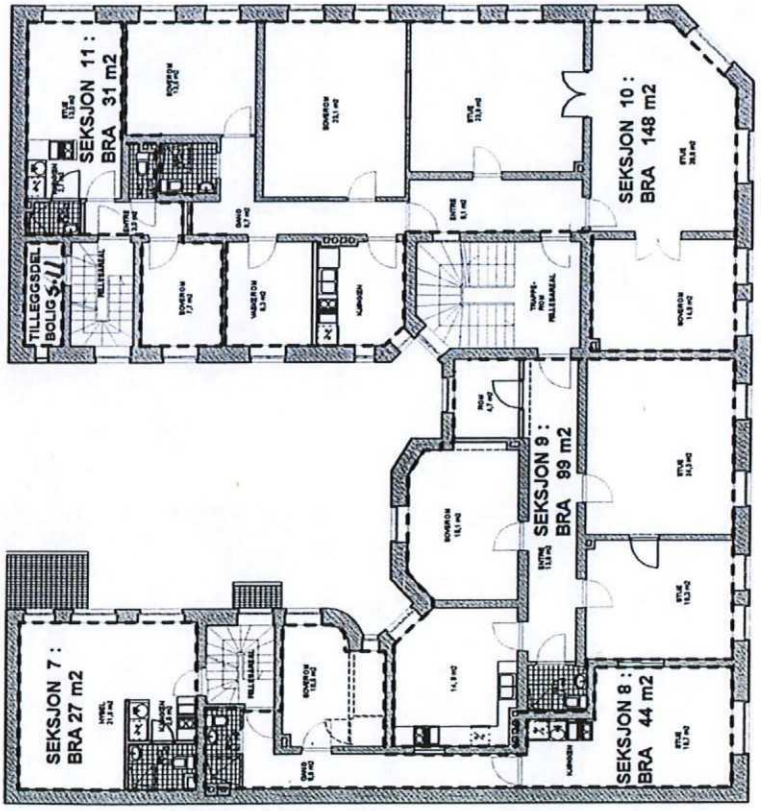
PLAN AV 1. ETASJE

1 : 200

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 5 AV 7

VEDLEGG SIDE 3 AV 7



SEKSJONERINGSPLAN
OBSERVATORIEGATEN 7
0254 OSLO
GNR. 209, BNR. 243 OSLO
OSLO DEN 29.09.05 - FKL

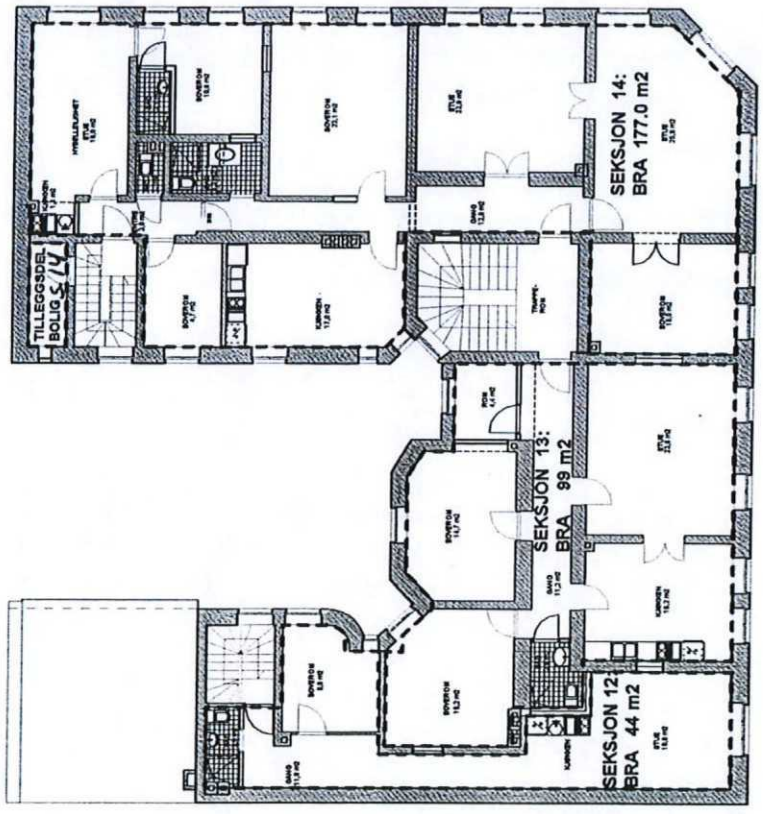
PLAN AV 2. ETASJE
1 : 200

TEGNFORKLARING:
---- SEKSJONSGRENSE

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 6 AV 7

VEDLEGG SIDE 4 AV 7



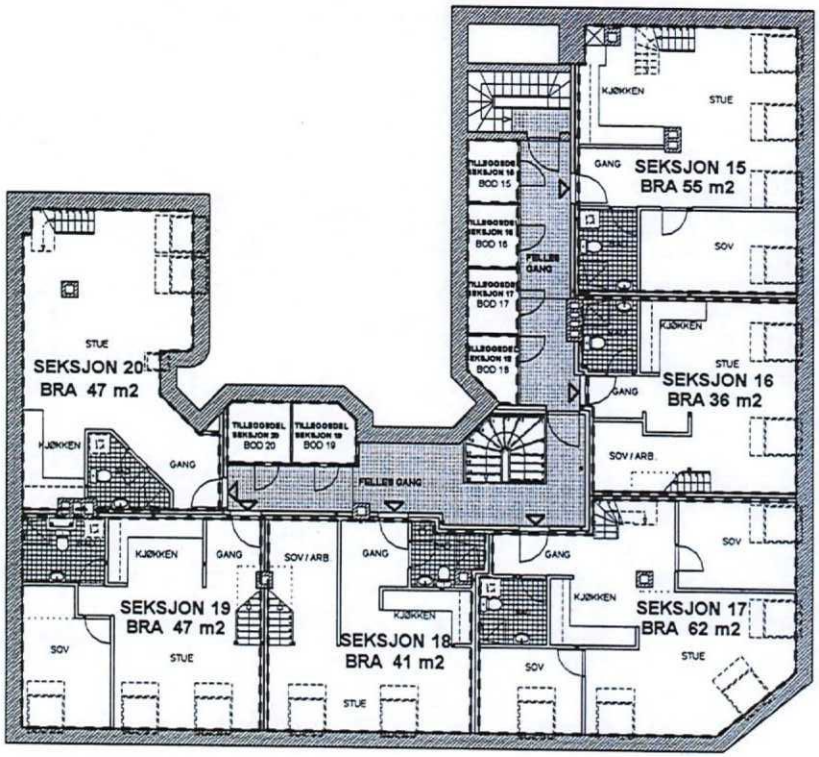
TEGNFORKLARING:
---- SEKSJONSGRENSE

SEKSJONERINGSPLAN
OBSERVATORIEGATEN 7
0254 OSLO
GNR. 209, BNR. 243 OSLO
OSLO DEN 29.09.06 - FKL

PLAN AV 3. ETASJE

1 : 200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/30932/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:57



TEGNFORKLARING:

--- SEKSJONSGRENSE

SEKSJONERINGSPLAN

OBSERVATORIEGATEN 7
0254 OSLO
GNR. 209, BNR. 243, OSLO

OSLO DEN 29.09.05 - FKL

PLAN AV LOFTSETASJE
1 : 200

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 5 AV 7

Side 15 av 16

MOTTATT
06 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Observatoriet.

Nr. 873/1918.

Upplåtelse av del av

sydebyggn-

Anmeldelse
2 bygninger

A. M. 37-19.

V. D. R. No. 843/1918

561/1918 = 596/1918

Expeditions-Dokument

angaaende Opførelse av 2etages sidebygning til forsøkningsanstalt

paa Matr.-No. 7 Observatoriegaten

Indleveret 31/7-1918 Attesteret 25/8-22

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den

V. D. til Indstilling.
1/8. 18.
H. J. Sparre.

843/18

Tilbakesendes den Bygningschefen.

Anmeldelsen maa forelægges Kl. sundhetskommissionen i anledning bygningens benyttelse samt nødvendig undtagelse fra § 40 2., samt forelægges den Reguleringschefen til erklæring angaaende mulige servitutter.

Undtagelse fra § 47 7. er nødvendig idet trappen til 2den etg. ikke er anlagt i særskilt rum.

Forøvrig bemerkes:

1 Rørlæggerarbeidet maa særskilt anmeldes til kloakvæsenet.
2 Den maa redegjøres for grundens beskaffenhet samt fundamenteringsmaaten.
3 Godkjendelse kan ikke meddeles for undtagelse fra §§ 40 2. & 47 7. er indhentet.

Kristiania 5/8-18
for ingeniørene
Abelsen Mowell

843/1918

2

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring. Der tillægges som ønsket Ansøgelse fra § 40 2.

Kristiania 5te August 1918

For bygningschefen
Efter bemyndigelse
O. Hjelle Holtermann

843/18

Sundhets Kommissionen har fattet saadan Beslutning:
Dispensation fra Bygningsloves §§ 40 2 og 43 anbefales ikke indvilget.
Kristiania Sundhets Kommission 16 aug 1918.

A. Dieserud.

J.No 1050 1918 INGENIØR

843/1918

Sundhetskommissionens ovenstaaende Bestemmelse meddeles herved til mulig Forandring av Planen.

Kristiania 23de August 1918

meddelt 23/8 18

For bygningschefen
Efter bemyndigelse O. Hjelle Holtermann

Bl. 3-6 Forelagt alle Kria. Sundheds-kom. i aftales. Bl. 3-6.

4/9. 18

843/18

H. J. Sparre.

Sundhetskommissionen har fattet følgende Beslutning:
Dispensation fra Bygningsloves § 40 2 anbefales ikke indvilget. Derimot anbefales Dispensation fra de gjeldende regler for indredning av Lokaler hvad Gulvflaten angaar. Nævnte regler maa forøvrigt befølges.

Kristiania sundhedskommission 10 September 1918
Efter bemyndigelse
A. Dieserud.

J.No 1147 1918 INGENIØR

843/1918

Overs. Kr.a sundhedskommission under henvisning til vedlagte skrivelse av d.d. 11.12.

Kristiania 12te september 1918.

For bygningschefen
Efter bemyndigelse O. Bjelke Hottenrausen

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Resolution:

„Dispensation for bygningslovens § 40 2det punktum indrømmes. Forsaavidt loftsetagen skal benyttes til varig opholdsrum for mennesker, maa bestemmelserne i bygningsloven iagttages." –

Kristiania sundhedskommission den 16. septbr. 1918.
Efter bemyndigelse
L. Dietrichson

SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 1187. 1918. INGENIØR

S43/1918

Anmelderen bliv at meddele at Anmeldelsen ikke kan godkjendes, før der er erhvervet Dispensation fra § 47 2det i Henhold til § 102 1ste (Andragende til Kongen).

Dernæst fordrages Sagen for Bygningskom. med Indstilling:

Underlagene for Bygningslovens § 40 2det punktum udleveres.

Meddelt 18/9-18

Kria. den 17de Sept. 1918

H. J. Sparre.

No. 23
18-9-18

Oversendes Bygningskom. i anledning Bl. 7. Der indstilles:

Trappeforholdet godkjendes i Henhold til § 47 10de, naar Fløien kun har 2 Etager og 2den Etage udelukkende benyttes som Lagerrum.

23/9. 18.

H. J. Sparre.

843/18

No. 6 2/10 18

Observatoriet A. F.

Jnv. 1379/1935.

Jnv. bud og rum-

Kloster.

V

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1379/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og vannklosetter

på matr.nr. 7 Observatoriegaten

Innlevert 30. juli 1935. Attestert 31/8. 46.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 31-7-1935.

Arkitektkontoret

Ad: 7 Observatorigt. Jnr. 1030/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at det blir opsatt dør ved X blad 2, 3 eller at rummene i denne opgang blir opvarmet. Gulvet i 2. etasje må støpes solidere enn nu. Vedlagte regler for innredning av W.C.rum må forøvrig følges.

Oslo helseråd, den 6 august 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. chefens kont. mott. 7-AUG. 1935

Axel Stein

Ingeniør Dag

V.d. til innstilling

Oslo 9/8-35

O. Klingenberg

Godkjennes på de av helserådet nevnte betingelser

13/8-35

Arkitektkontoret

Medd. 14/8-35.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen og deretter helserådet til ferdigbesiktigelse

Oslo 16/3-36

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr 002513 17. MRS 1936
RØRLEGGERÅVD.

J.nr.2513/1936.Matr.nr.7 Observatoriegaten.

Oversendes med bilag Oslo Helseråd.

Det anmeldte rørleggerarbeide av 6/8-1935 er besiktiget og godkjent.

Oslo vann-og kloakkvesen,den 6.august 1936.

GM/VW.

Ad: 7 Observatoriegaten, jnr. 1722/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

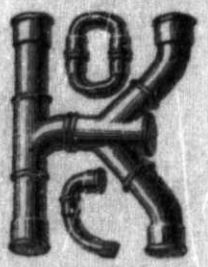
Oslo helseråd den 13. august 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. Insp.
Mott. 14 AUG. 1936

TELEFON 42973

AUTORISERT
RØRLEGGERFORRETNING



BAD-, VANNKLOSETT-
OG
CENTRALVARMEANLEGG

O. CHR. KLAFSTAD

AUT. RØRLEGGER



Oslo 27. juli 1935.

Frognerveien 15

Oslo Bygningsvesen,

Vestre Distrikt, h e r.

Ad: vannklosett og badeanlegg i Observatoriegt. 7.

Jeg tillater mig herved å anmelde opsetning av 7 vannklosetter og 1 bad i ovenstående eiendom.

I forgården opsettes 3 vannklosetter i de nuværende baderum, det er ventilert til egen pipe, sementpusset gulv, tak og vegger. I 2.nen og 3.dj etasje opføres en ½ stens murvegg mellem badekarret og klosettet, og klosettrummet gis egen inngang fra entreen. Rummene ventileres til pipen i badet, og gis friskluft gjennem huller i dørene.

I indre gård opsettes 3 vannklosetter i de nuværende klosettrum i trappegangen. Rummene er ventilert til egen pipe med sementpusset gulv, tak og vegger. Friskluft tilføres gjennem dørene.

I I.etasje i forgården avdeles av entreen et rum for bad og klosett. Gulvet optas og all stubbloftsfyld fjernes. Det nye gulv legges med limet papp og netting, og støpes på reglementert måte. Vegg og tak pusses, og rummet ventileres til egen pipe med frisklufttilførsel fra entreen.

Forøvrig efter gjeldende reglement.

Oslo, 27.juli 1935.

Opgitt leveringstid er underkastet forbehold med hensyn til streike, lockout og force majeure.

pr. fullmakt
Magne Knutsen
Eier. S.a,

O. Chr. Klafstad
Anmelder og ansvarshavende.

Observatorio 2.7.

Nr. 1467/1936.

Mr. bert.

V

ANMELDELSE.

Tegning.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1467/36 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. bad

på matr.-nr. 7 Observatoriegaten

Innlevert 21. juli 1936. Attestert 15/7 37

Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 22/7-36

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 7 Observatoriegaten, jnr. 1595/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 29. juli 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kont.
30 JUL 1936

Arb. Stein

V. d. til innstilling.

30/7-36

A. Skilland

Innstilles til godkjennelse 31/7-36

Abildsen

Godby Mines.

Received 2/8-36.

1/8-36

A. Lidland

TELEFON 42973

AUTORISERT
RØRLEGGERFORRETNING

O. CHR. KLAFSTAD

AUT. RØRLEGGER

BAD-, VANNKLOSETT-
OG
CENTRALVARMEANLEGG

Oslo, 21. juli 193 6.
Frognerveien 33

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1467/36
OSLO

Oslo Bygningsvesen,

h e r.

Ad: Observatoriegt. 7.

Jeg tillater mig herved å anmelde innredning av bad i ovenstående eiendom.

I II etasje i fløien mot Observatoriegt. innredes et baderum. Gulvet optas og all stubbeloftsfyld fjernes. Det nye gulv legges med limet papp og netting og støpes på reglementert måte. Vegg og tak pusses og rummet ventileres til luftpipe med frisklufts tilførsel fra gangen.

Magne Knudsen.
Eier.
Observatoriegt 7

pr. O. Chr. Klafstad
Egil Klafstad.
Anmelder og ansvarshavende.

Opgitt leveringstid er underkastet forbehold med hensyn til streike, lockout og force majeure.

Observatorio S. J.

Nº. 393/1944.

Rep. Ch. Chile -

Ges.

V. D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 393/44.
OSLO

ANMELDELSE.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.-nr. 7 Observatoriegata.

Innlevert 7. mars 1944. Attestert 17/11-44

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 8. mars 1944.

V. [signature]

Overkjennes

8/3-44

[signature]

Meddelt 9/3-44.

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Snøtre A/S, Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Kleiva siv. ark.
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO
fkleiva@online.no

Dato: 08 JAN. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804021-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thea Rynning	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 7	Eiendom:	209/243
Tiltakshaver:	Helge Korneliussen	Adresse:	Observatoriegata 7, 0254 OSLO
Søker:	Finn Kleiva siv. ark.	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - OBSERVATORIEGATA 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Caroline Waller
enhetsleder

Thea Rynning
saksbehandler

Kopi til:
Helge Korneliussen, Observatoriegata 7, 0254 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Finn Kleiva siv. ark.
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Dato: 27 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601343-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 7	Eiendom:	209/243
Tiltakshaver:	Tore Hagen	Adresse:	, 2846 BØVERBRU
Søker:	Finn Kleiva siv. ark.	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OBSERVATORIEGATA 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Tore Hagen, 2846 BØVERBRU

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.08.2024
John Christer Andreassen	202113321 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse: OBSERVATORIEGATA 7
Tiltakshaver: NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 209/243/0/0
Søker: FIRESAFE AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatoriegata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannvarslingsanlegg, mottatt 26.08.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

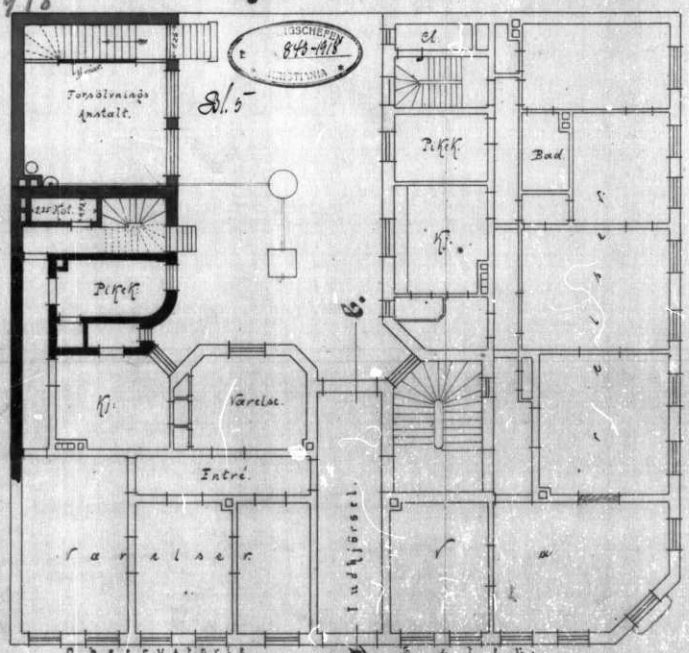
Kopi til:
NYE SAMEIET OBSERVATORIEGATA 7, c/o adv Erlandsen, Stortingsgata 30, 0161 OSLO

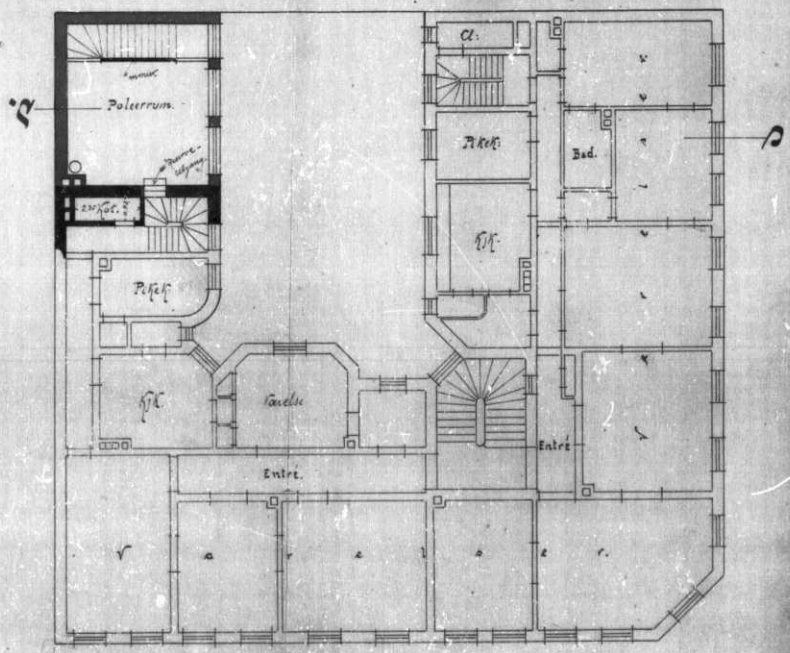
Observatoriegaten 7.

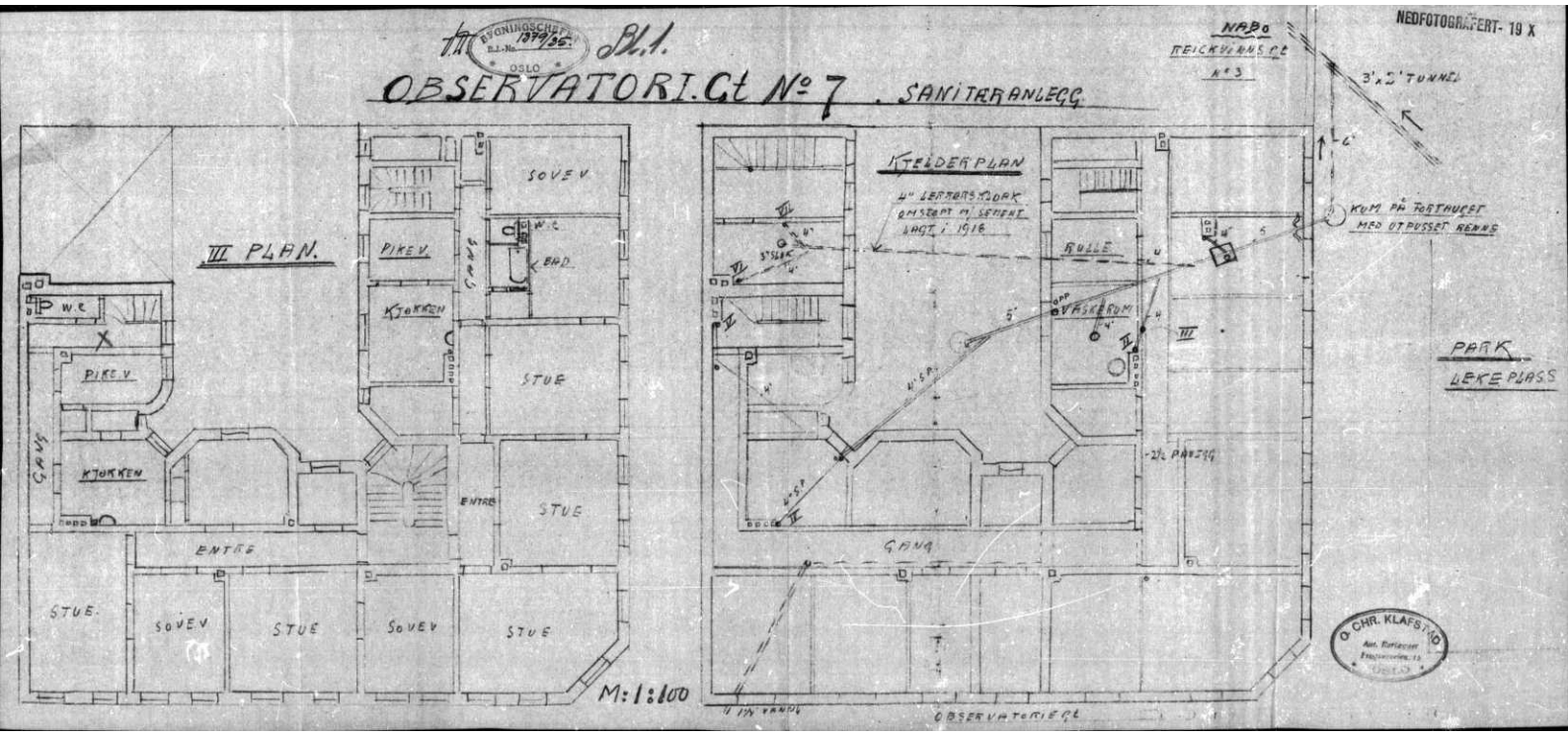
4/9 18

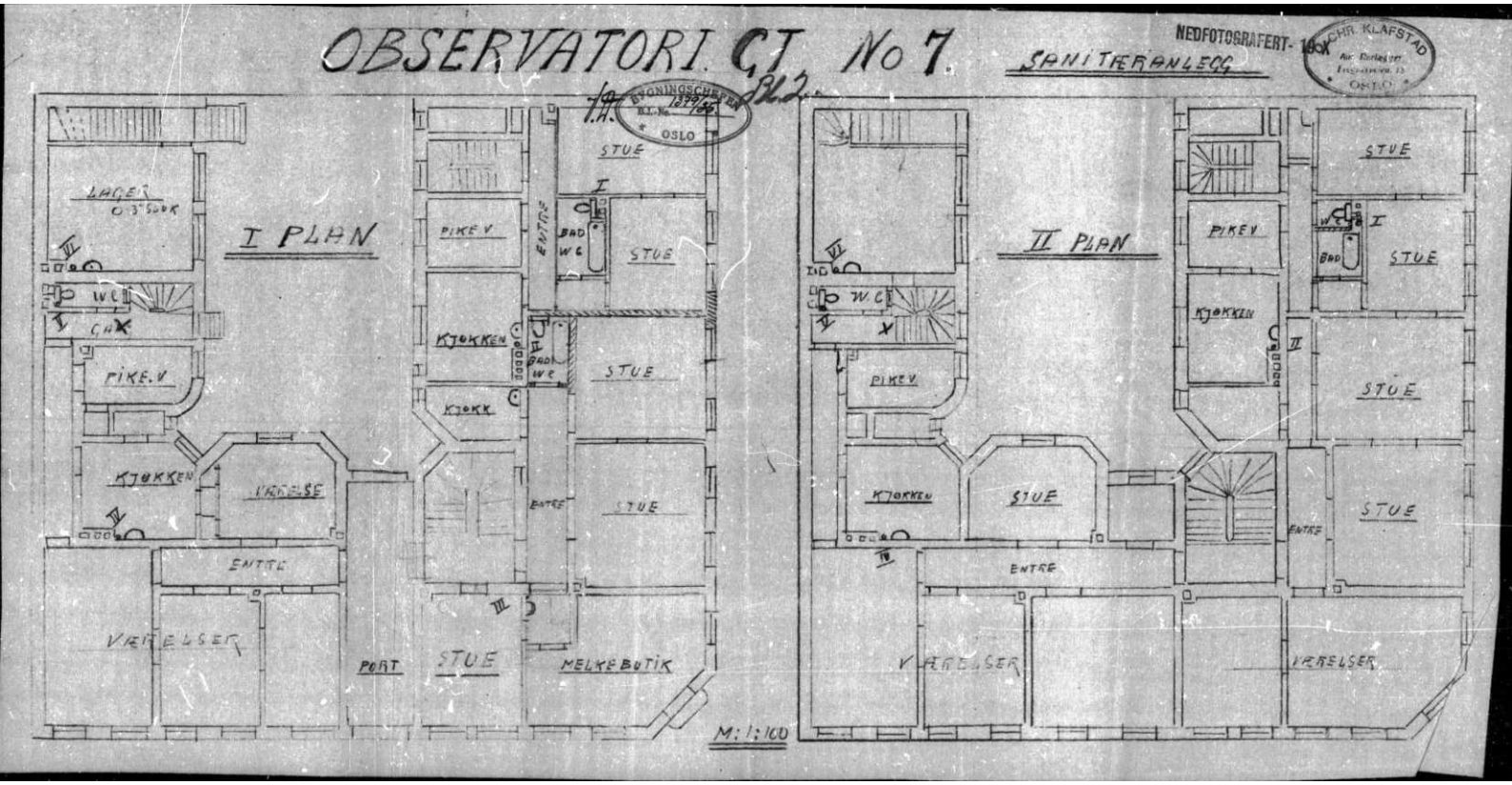
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

TASCHEFEN 843-1918






Bl. 1.
OBSERVATORI. Ct Nº 7. SANITÆRANLEGG.
NABO
TEICKVEIENS Ct
Nº 3
NEDFOTOGRAFERT 19 X
3'x3' TUNNEL
KOM PÅ TORTHUSET
MED UTPUSSET RENNE
PARK
LEKEPLASS
III PLAN.
W.C
PIKE V.
KJØKKEN
SOVE V.
PIKE V.
BAD
STUE
STUE
STUE
SOVE V.
STUE
SOVE V.
STUE
ENTRE
KJELDERPLAN
RULLE
VASKEROM
GANG
-2½ PANZIG
M: 1:100
O. CHR. KLAFSTAD

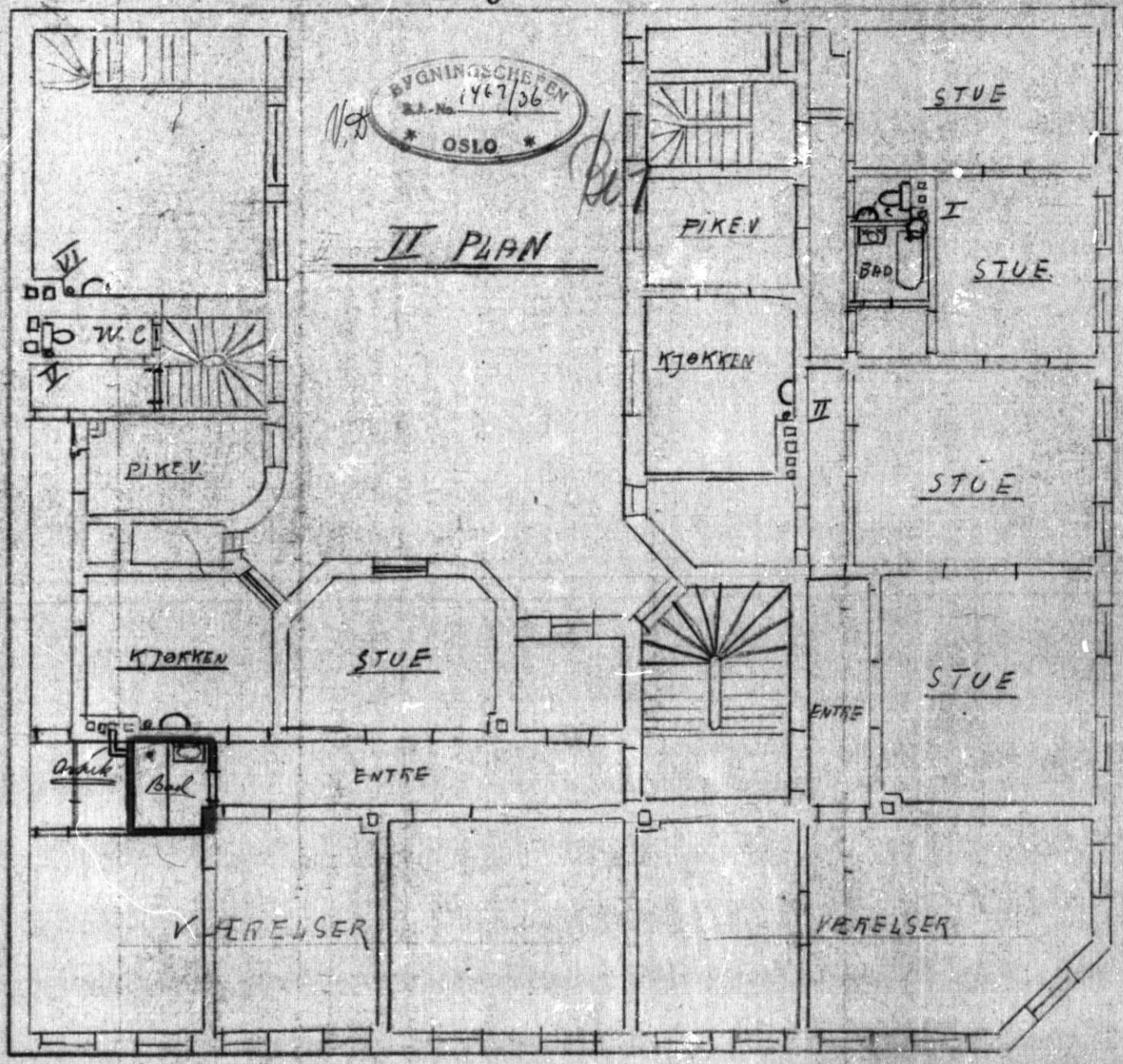

OBSERVATORI. GT. No 7.
SANITÆRANLEGG
NEDFOTOGRAFERT
CHR. KLAFSTAD
BYGNINGSCHEFEN
OSLO
I PLAN
II PLAN
LAGER
PIKE.V
KJØKKEN
VÆRELSE
ENTRE
VÆRELSER
PORT
STUE
MELKEBUTIK
BAD
WC
KJØKK
M: 1:100

Observatorieg 7

Innredning av Bad i II etg

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

M 1/100



enova

Energiattest



Adresse **Observatoriegata 7B, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372281**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80489080**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **243**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **156,24**

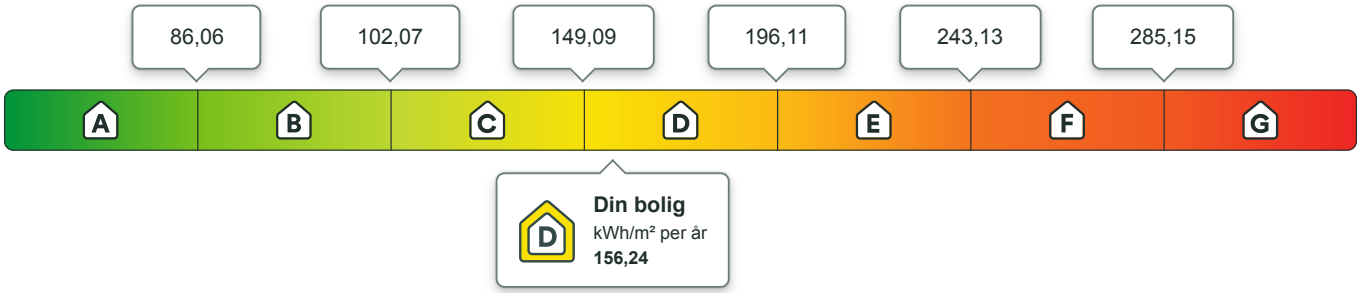
Observatoriegata 7B, 0254 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 467,62	**156,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Observatoriegata 7B, 0254 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Observatoriegata 7B, 0254 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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:
Observatoriegata 7 B, 0254 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 243, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
