

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Observatorie terrasse 2B
0254 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/199
Oslo kommune

Rapportdato: 05.08.2026
Befaringsdato: 04.08.2026
Referansenummer: 15084512

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 68 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Knut Johnsen
90587525

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 04.08.2026 |
| Referansenummer | 15084512 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 199-26-0060 |
| Hjemmelshaver/selger | Justin Valentin Brackmann |
| Bygningssakkyndig inspektør | Knut Johnsen |
| Tilstede på befaringen | Justin Valentin Brackmann/Kjetil Vaagen |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 16 °C |
| Rapportdato | 05.08.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Observatorie terrasse 2B |
| Postnummer/sted | 0254 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 211/199 |
| Seksjonsnr. | 29 |
| Tomt | Eiet tomt: 1248 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 1937 | | 1987 |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, parkeringsplasser og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1937. Ombyggingsår for 5.etasje er 1987.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med Sarnafil. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue/kjøkken, gulvvarme/varmekabler i bad.

**Boligen inneholder**
5. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Adkomst til takterrasse fra stue/kjøkken.
Adkomst til takterrasse fra soverom 1.

# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 10 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 11 | |
| Balkonger | | Membraner og vanntett sjikt | 11 | |
| | | Membraner og vanntett sjikt | | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjelleretasje | | 4 | | 4 | |
| | | Bod. | | | |
| 5. Etasje | 68 | | | 68 | 30 |
| | Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom. | | | | Takterrasser på 15 m2 og 15 m2. |
| SUM | 68 | 4 | | 72 | 30 |
| | **Total bruksareal: 72 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,28 meter takhøyde i bad. Ca. 2,36 meter i kjøkken.  Ca. 2,37 meter i stue. Ca. 2,38 meter i soverom 1 og ca. 2,39 meter i øvrige rom.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Skismørerom og sykkelrom i kjeller.

Takterrasse i 5. etasje oppmålt til 15 m2 (TBA).
Takterrasse i 5. etasje oppmålt til 15 m2 (TBA).

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 03.08.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.<br><br>Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i 2025. |

# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengte dusjarmaturer (håndusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk | Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 17 mm over en avstand på 60 cm. |
| | Lekkasjesikkerhet | Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 26 mm. Dette er tilfredsstillende. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2026. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate av stein. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights Plate av stein på vegg over benkeplate. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Oppgradering i 2026: Lagt fliser på gulv.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør | Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Stoppekran for bad er plassert i fordelerskap. Stoppekran for kjøkken er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2014) plassert under kjøkkenbenk.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder | |
| TG 1 | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Byttet soilrør i hele bygget i 2026. |
| TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens skjulte vannrør av kobber i sjakter (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og tepper. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppgraderinger: Malt samtlige vegger i 2025 og 2026. Lagt parkettgulv i 2022.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon | |
| TG 1 | Overflate gulv | Det er registrert noe svikt og knirk på parkettgulv i entré. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein av teglstein fra byggeår. Peisovn i stue/kjøkken.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder | |
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | 5. Etasje | |
| TG 1 | 5. Etasje | På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig teglstein

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Terrassedører med karm/ramme av tre (fra 2008). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ombyggingsår og 2024).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Vinduer fra ombyggingsår har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |

## Yttertak

Flatt yttertak.  Utvendig tekket med Sarnafil fra 2026. Pipe helkledd i metall.

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. |
| | Oppsummert | Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette. |

## Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på 15 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har følgende;utebelysning, markise,

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Membraner og vanntett sjikt | Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Balkonger

Utgang fra soverom 1 til takterrasse på 15 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med heller av kompositt.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter | |
| TG 2 | Membraner og vanntett sjikt | Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall. Med oppgraderinger i 2022 og 2026.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er registrert utebelysning ikke tilfredstillende festet på takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Den lyser ikke. Bør kontrolleres og festes på veggen for å unngå kabelbrudd på strømførende ledning av elektrofaglig person. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

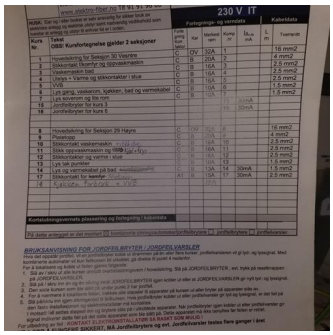
**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Knut Johnsen

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90587525

# Egenerklæring

**Observatorie terrasse 2B, 0254 OSLO**

**03 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Observatorie terrasse 2B | Observatorie terrasse 2B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

overtok 11.04.2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

jeg har bodd i boligen siden 11.04.2024

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Brackmann, Justin Valentin

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byggets tak tekket i mars 2026

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Komplett Tak AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt el-anlegg i stue og kjøkken. Nye kurser og sikringer, ny belysning, nytt kjøkken, nye stikk, nytt sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stolt Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

i 2024 ble det fornyet rørgren i kjelleren mellom byggets soilrør og kommunens avløpssystem. i 2026 ble hele byggets soilrør fornyet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb Rørfornying AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Oppussing av trapperom. Eksakt kostnad er uvisst og tid for gjennomføring er heller ikke fastsatt. Dette blir muligens et prosjekt for 2027

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det ble utført tak- og rørfornying fordelt etter eierbrøk. Dagens eier har allerede betalt NOK 12 928 av den totale kostnaden for prosjektet. Det står igjen NOK 51 712 for seksjon 29. Det skal betales i 3 omganger:
NOK 12 928 - 11.12.2026
NOK 19 392 - 11.06.2027
NOK 19 392 - 11.12.2027

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 69580539**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Justin Valentin Brackmann** | **2026-08-03** |

Identification

Justin Valentin Brackmann

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

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

Generert 31.07.26
Vår ref.: 4281 / 29
Meglers ref.: 199260060

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 29 | **Bolignr** | H0501 |
| **Boligselskap** | 4281 Sameiet Observatorie Terrasse 2 | **Etasje** | 5.etg |
| **Adresse** | Observatorie terrasse 2 B, 0254 OSLO | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | Kjetil Vaagen, Justin Brackmann | **Bygningstype** | Lavblokk |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 31.07.26: kr 10 720,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 | 2026-11 | 2026-12 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 4 901 | 4 901 | 4 901 | 4 901 | 4 901 | 4 901 |
| Skytjenester | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| Telenor | 390 | 390 | 390 | 390 | 390 | 390 |
| **Total** | 5 360 | 5 360 | 5 360 | 5 360 | 5 360 | 5 360 |

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

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

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 0,00 | **Andre inntekter** | kr 462,00 |
| **Formue** | kr 21 094,00 | **Utgifter** | kr 0,00 |

## Merknader

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

Styregodkjenning iht vedtektene § 3

Parkering: Se husordensreglene for info om tildeling av parkeringsplass.

Dyrehold: Se husordensreglene

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

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

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

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

## Informasjon vedr. fjernvarme i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Følgende informasjon gjelder seksjon 3-26. Seksjon 27-30 er ikke tilkoblet sameiets fjernvarmeanlegg.

### Utgifter til fjernvarme:

Med utgifter til fjernvarme skal forstås alle utgifter til oppvarming og varmt vann som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Utgiftene til fjernvarme skal fordeles mellom seksjonseierne etter nytten (varmt tappevann) for den enkelte bruksenhet og etter forbruk (oppvarming). Det er sameiet som bestemmer hvordan nytten beregnes, mens forbruket er målt av ekstern leverandør. Ekstern leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier for å dekke sameiet samlet faktura.
Dersom en seksjonseier ikke betaler sine fakturaer i tid, vil den måtte selv betale gebyr samt eventuelle kostnader og ekstra honorarer som kommer i tillegg også fra andre parter.
Hver enkelt seksjonseier må melde til leverandøren alle fremtidige forandringer i sin seksjon, såfremt forandringene kan påvirke målingen og faktureringen. Dette kan for eksempel være at radiator fjernes eller byttes, at plan til en seksjon endres, eller at seksjoner slås sammen.
Hver enkelt seksjonseier må umiddelbart varsle leverandør om eventuelle skader på målerne og/eller feil ved tjenesten.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for feil ved tjenesten eller feil på målerne når feilen skyldes påvirkning av ytre/indre faktorer, for eksempel sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett eller andre feil på anlegg som kan forårsake skade på de mekatroniske/elektronisk/mekaniske delene av målerne. Hver enkelt seksjonseier er dermed ansvarlig for alle skader som påføres målerne uavhengig av årsak, bortsett fra i de tilfeller vi kan dokumentere at skaden skyldes forhold på leverandørens side.
Hver enkelt seksjonseier vil måtte erstatte målerne dersom de blir skadet, mistet eller stjålet.
Dersom leverandøren må foreta reparasjoner eller undersøkelser av målerne på grunn av forhold på hver enkelte seksjonseiers side, skal seksjonseieren dekke de kostnadene som leverandøren pådrar seg i denne forbindelse.

**Ved eierskifte skal selger og kjøper registrere dette på nettsiden til leverandør via hjemmesiden deres:**

**https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413699580945-Eierskifte-hvordan-melder-jeg-flytting-for-Smartly-Energiservice-**

## FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

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

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

**Kontakt**

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

**Forbehold**

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

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

**Gebyrer 2026**

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

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

**Eierskifte**

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

### Felleskostnader

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

**Forkjøpsrett**

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

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

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

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

**Godkjenning av eier**

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

**Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS**

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

**Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:**

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

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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 2

## Godkjent på årsmøtet av 18.juni 2026

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiet består av eiendommen gnr 211 bnr 199 i Oslo.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

### 2. Diskriminering

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

### 3. Eierskifte og utleie

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

### 4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

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

## 6. Parkering

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

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

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

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

Gjesteparkering kan bare benyttes etter regler som styret har fastsatt.

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

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

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

## 7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

## 8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

## 9. Utgifter til fjernvarme

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

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

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

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

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

## 10. Seksjonseiernes ansvar utad

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

## 11. Årsmøtet

### 11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

### 11.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

### 11.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

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

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

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

### 11.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

## 12. Styret

### 12.1 Valg av styre

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

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

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

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

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

### 12.2 Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 12.3 Styrets oppgaver

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

### 12.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

## 13. Forretningsfører

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

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

## 14. Inhabilitet

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

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

## 15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

## 16. Mindretallsvern

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

## 17. Regnskap

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

## 18. Revisjon

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

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## 19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

## 20. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

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

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

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

Når en seksjonseier flytter kjøkken, bad eller annen teknisk infrastruktur i seksjonen, har seksjonseieren ansvaret for vedlikehold, reparasjon og fornyelse av rør og øvrige installasjoner som er etablert eller endret som følge av ombyggingen. Ansvaret følger seksjonen ved senere eierskifte.

## 21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

## 22. Eierseksjonsloven

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

## 23. Personvern

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

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

***

# Husordensregler for Sameiet Observatorie Terrasse 2

Sist endret ved årsmøte 18.juni 2026.

**Formål**

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

**Generelt**

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

**Orden**

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

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

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

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

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

**Ro**

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

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

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

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

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

**Renhold**

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

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

Avløp fra balkonger må holdes åpne.

**Seksjonseiernes bruksrett**

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

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

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

**Oppussing**

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

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

Ved arbeid på rør som er rørfornyet i 2026, skal det benyttes metoder og utstyr som ikke skader foringen. Spyling skal utføres med fast spyledyse, og trykket skal ikke overstige 80 bar. Spyledyser med kjetting eller annet roterende eller mekanisk rensehode skal ikke benyttes. Soil-cutter skal ikke benyttes. Kapping og utbedring skal utføres med egnede metoder og i samsvar med gjeldende tekniske anbefalinger. Rehabiliterte rør skal behandles som nye plastrør, og åpne ender skal forsegles på fagmessig måte. Alt arbeid på rør som er rørfornyet, skal utføres i samsvar med gjeldende regler og anbefalte metoder for utbedring.»

**Utleie**

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

**Dyrehold**

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

**Parkering**

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

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

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

Reglene for tildeling av parkeringsplass er gitt i sameiets vedtekter.

**Bruk av bod**

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

**Brannvarslere**

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

**Håndhevelse av husordensreglene**

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

**Endring av ordensreglene**

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

***

# Protokoll fra ektraordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2

Torsdag 18. juni 2026 kl. 17.30 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65.

Til stede var 11 seksjonseiere i henhold til muntlig innsjekk, samt 3 fullmakter:

- Romain Solheim
- Egil Lundal
- Hanne Eikå
- Gunilla Kruithof
- Simon Hilde
- Christopher Stalsberg
- Espen Nyborg
- Tatiana Klemetsen
- Tor Arvid Andersen
- Ragnar Heksem med fullmakt fra Kristin Strinberg (sek.19)
- Eric Bortzmeyer med fullmakt fra Atle Dingsør (sek.21), og John Magne Melby (sek.15)

Til sammen 14 stemmeberettigede.

Ingen fra forretningsfører Bori BBL møtte.

## 1.KONSTITUERING

**A) Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått Eric Bortzmeyer

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

**Valg av minst 1 protokollvitne**
Som protokollvitne ble foreslått Simon Hilde

**Vedtak: Godkjent**

**C) Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse muntlig telling, og dokumentert fullmakt som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

## 2. INNKOMNE SAKER

**A) Beslutningssak: Nytt punkt i vedtekter (§20 Bygningsmessige arbeider)**
**Forslag –** legge til nytt punkt inn i §20 i vedtekter med følgende tekst:

> «Når en seksjonseier flytter kjøkken, bad eller annen teknisk infrastruktur i seksjonen, har seksjonseieren ansvaret for vedlikehold, reparasjon og fornyelse av rør og øvrige installasjoner som er etablert eller endret som følge av ombyggingen. Ansvaret følger seksjonen ved senere eierskifte.»

**Bakgrunn**
I forbindelse med fornyelse av avløpsrør i sameiet ble det avdekket at enkelte rørstrekk inn i leilighetene ikke kunne fornyes på vanlig måte, fordi kjøkken og bad i noen seksjoner er flyttet. Styret ønsker derfor å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar ved slike ombygginger, når disse medfører særskilte tekniske løsninger, ekstra arbeid eller merkostnader for sameiet.

**Styrets innstilling**:
Nytt punkt i vedtekter vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig godkjent

**Vedtak: Godkjent**

**B) Beslutningssak: Nytt punkt i husordensregler (Oppussing)**

**Forslag –** legge til nytt punkt inn i artikkel om oppussing med følgende tekst:

> «Ved arbeid på rør som er rørfornyet i 2026, skal det benyttes metoder og utstyr som ikke skader foringen. Spyling skal utføres med fast spyledyse, og trykket skal ikke overstige 80 bar. Spyledyser med kjetting eller annet roterende eller mekanisk rensehode skal ikke benyttes.
>
> Soil-cutter skal ikke benyttes. Kapping og utbedring skal utføres med egnede metoder og i samsvar med gjeldende tekniske anbefalinger. Rehabiliterte rør skal behandles som nye plastrør, og åpne ender skal forsegles på fagmessig måte.
>
> Alt arbeid på rør som er rørfornyet, skal utføres i samsvar med gjeldende regler og anbefalte metoder for utbedring.»

**Bakgrunn**
Sameiet har investert betydelige midler i fornyelse av avløpsrørene. For å sikre god forvaltning av anlegget og redusere risikoen for skade, ønsker styret å innarbeide Olimbs anbefalinger for arbeid på rørfornyede avløpsrør i husordensreglene.

**Styrets innstilling**:
Nytt punkt i husordensregler vedtas og trer i kraft umiddelbart.

Enstemmig godkjent

**Vedtak: Godkjent**

**C) Informasjonssak: Oppgradering av oppgangene**
Styret har avsatt midler for å begynne arbeidet med oppgangene. På grunn av de store vedlikeholdskostnadene, ønsker styret å gjennomføre arbeidet gradvis med tilgjengelige midler UTEN lån eller kapitalinnkalling og helst uten å måtte øke felleskostnadene. Dette kan innebærer at vi velger billigere løsninger (eks. lamper) enn det arkitekt har anbefalt. Vi har også mottatt flere innspill fra både eiere og elektriker som kan påvirke sluttproduktet.

Avhengig av ambisjonsnivået vi velger (se neste sak) kan arbeidet planlegges slik:

**Fase 1 høsten 2026**
- Slisse vegg for å legge inn nye føringskanaler for strømledninger
- Behandle gulv i oppgangene
- Legge strømledninger inn i føringskanalene
- Sparkle veggene
- Erstatte dagens belysning
- Forberede EL-infrastruktur for fremtidige løsninger (leveranse 2 og 3)

**Fase 2 våren 2027**
- Male vegger og tak
- Montering av ringeklokker
- Montering av navnskilt
- Montering av ny håndløper (potensielt overføres til leveranse 3)

**Fase 3 tidspunkt avhengig av budsjett**
- Nye postkasser
- Dekorativ lampe «Gulv til tak»
- Tidsmessig hoveddør

**Vedtak: Tatt til etterretning**

**D) Beslutningssak: Ambisjonsnivå for oppgradering av oppgangene**
**Forslag –** Sameiet gir styret fullmakt for å velge de beste løsningene slik at oppgradering av oppgangene går i retning av alternativ 2 (blå tone).

**Bakgrunn**
AT-Wallpaper har utarbeidet to alternative designretninger for oppgangene. Styret vurderer at alternativ 2 (blå tone) gir det beste samlede uttrykket og den mest fremtidsrettede løsningen for sameiet. Selv om alternativet antas å ha noe høyere kostnad, anses det som det beste valget ut fra helhet, kvalitet, vedlikehold og attraktivitet. Designløsningen tas ikke inn i vedtektene eller husordensreglene utover gjeldende bestemmelser om fellesareal.

Samtidig må styret ha mulighet til å tilpasse dem med tanke på økonomi eller eventuelle anbefalinger fra håndverkere. Det er allerede kommet mange gode innspill som kan påvirket sluttproduktet. Derfor ønsker styret at generalforsamlingen først peker på hvilket alternativ som skal legges til grunn for videre arbeid, for å så gi styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med eventuelle tilpasninger.

**Styrets innstilling**:
Vedtak 1: Alternativ 2 (blå tone) er retningsgiver.
Vedtak 2: Styret får fullmakt til å planlegge, igangsette, og eventuelt tilpasse prosjektet som finansieres i takt med sameiets økonomi.

**Vedtak 1 - enstemmig avvist**
Det er for tidlig å vedta et alternativ (fargetone). Generalforsamling ønsker å ta punktet igjen etter at fase 1 er gjennomført.

**Vedtak 2 - enstemmig vedtatt**
Styret får fullmakt til å planlegge, igangsette, og eventuelt tilpasse prosjektet som finansieres i takt med sameiets økonomi.

Møtet ble hevet kl. 18.25

Oslo, 18 juni 2026

Signatur av møteleder
Signatur av referent
Signatur av protokollvitne

Etter ekstraordinært årsmøte 18.06.2026 har styret fortsatt følgende sammensetning:

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

***

# 2026-06-18_Protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
| --- | --- | --- | --- |
| **Bortzmeyer, Eric Michel** | **2026-06-21** | **Hilde, Simon** | **2026-06-21** |

Identifikasjon

bankID Bortzmeyer, Eric Michel

Identifikasjon

bankID Hilde, Simon

styret.com

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

4 SEPT. 1973

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

# Festetrev.

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

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

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

medmindre Universitetet innrømmer fritagelse herfor. Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygningene og aa holde ubygget grunn i ordentlig stand. De til forhave utlagte arealer maa senest innen 6-maaneder fra bygningens opførelse være satt i ordenlig oparbeidet og av Universitetet godkjent stand. Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedbøl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.

Tomten bortheftes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregistret ellers utviser og spm kjøperen selv har aa undersøke.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis han i lengere tid enn 3 maaneder fra forfall undlater aa betale skatter eller andre prioriterte utredelser eller renter av bedre prioriterte pantefordringer, hvis han undlater aa holde bygningen ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret- er Universitetet berettiget til straks aa tiltre den bortfestede grunn med paastaaende bygninger og gjennem fremleie eller salg av grunn og bygninger aa søke dekning. Likeledes kan Universitetet i disse tilfeller uten lovmaal og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av paakrav efter tvangsfullbyrdelseslovens pgrf. 109 saavel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs pgrf. 111 frafalles. Festeren utreder alle ved saadan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likesaa alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner ved pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

8. Festeren bærer alle med nærværende festebrev følgende utgifter saasom maalebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved festefornyelse. Til Universitetets salgskommisjonær erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festebrevets utfærdigelse.

9. De i dette festebrevs poster 2,3og 4 omhandlede skjønn saavel som enhver tvist som maatte opstaa mellem partene i anledning av dette festebrev, avgjøres ved voldgift efter de i kap. 32 i loven om rettergangsmaaten i tvistemaal gjeldende regler.

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

Som fester av tomten
A/S Observatorieloevens Bygningselskap
Kr. Linnerud (sign.)

Som Sæland(sign.)
rektor

H. C. Bølner(sign.)

In Fidem

Bilag 2

P R O T O K O L L :

Mellom A/S Observatoriehavens Byggeselskap og undertegnede eier av grunnen gnr. [illegible] bnr. [illegible] i [illegible] erhvervet festetomter til en tomt av Universitetets eiendom (Observatoriet.) Festum er ved kart - og omlingsforretning av [illegible]/10-1935, av oppdelt i 4 byggetomter, som er gitt følgende Str.:

Observatoriet.
Observatorie Terrasse 2, —
Observatorie Terrasse 4,
Observatoriet Terrasse 4 B.

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

1. Festetiden er 50 år, regnet fra 15. august 1935, med rett til forny[illegible] i nye 50 år, såfremt A/S Observatoriehavens Byggeselskaps festekontrakt med Universitetet står ved makt.
2. Festeavgift n skal være lik byggeselskapets festeavgift til Universitetet til enhver tid. Selgeren for tiden fastsatt til kr. 3.600.- pr. år. Avgifter betales til enhver tid som A/S Observatoriehavens Byggeselskap betaler sine festere. Forøvrig gjelder samme bestemmelser som for festebrev av 15/10 35.
3. Festeren er tille alle byrder på grunnen som A/S Observatoriehavens Byggeselskap er tilla i henhold til sin kontrakt med Universitetet. Forøvrig har festerne alle de rettigheter og pliktigheter vis byggeselskapet, som dette har overfor Universitetet.

Oslo, 16. mai 1936.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap.
Sverre Fehn (sign.)

A/S Observatorie Terrasse 2,
Svein M. Flo(sign.)

Undertegnede eier av grunnen samtykker herved i opprettelsen av ovennevnte kontrakt, under henvisning til vedlagte tillegg av 2.d. hvorefter festetiden er 50 år.

I D[illegible] akademiske kollegium,
Sem Sel[illegible](sign.)
rektor.

[illegible](sign.) Lnor.

# FESTEBREV:

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 16. mai 1936.

A/S Observatoriehavens Byggeselskap
Sverre Vedeler (sign)

A/S Observatorie Terrasse 2
Sverre Vedeler (sign)

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

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

---

H. C. Wølner.

Undertegnede eier av grunner samtykker herved i oppret-
elsen av ovennevnte kontrakt. Universitetet gjør dog oppmerk-
på at inntil det til A/S Observatoriehavnens Byggeselskap på er
del av eiendommer Observatoria gnr.1 utstedte festebrev er fore-
tiden 90 år regnet fra 1t. august 1905, og ennnes festets forny-
for 30 år ved eiendommene Universitetet innen ett år før utløpet av
de 90 år gir underretning om at festets ikke vil bli fornyet, o
hvorom nærmere henvises til det nevnte festebrevs § 2.

Dersom bestemmelse gjøres gjeldende for festeren av tom
Observatorie Terrasse 2 A/S Observatorie Terrasse 2 og blir a
vedtekter foruten av dette selskap tillike av den opprinnelige fester
A/S Observatoriehavnens Byggeselskap.

Oslo, den 12. juni 1906.

I Det akademiske kollegium,
Ser Salmar(sign)
rektor.

---

I. S. Halmar(sign)

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

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

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

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

Oslo den 12. juni 1936.

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

---
H. C. Wølner (sign)

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Anne oog Martin Bull
Observatorie terrasse 2 B

0254 OSLO

Dato: 17 SEPT. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9803952-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OBSERATORIE TERRASSE 2 B | Eiendom: | 211/199// |
| Tiltakshaver: | Anne og Matin Bull | Adresse: | Observatorie terrasse 2 B, 0254 Oslo |
| Søker: | Anne & Martin Bull | Adresse: | Risbakken 20, 0374 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Påbygging |

# FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

**Saksnr.. 9803952 erstatter tidligere mappe/journalnr 85/6032**

Ferdigattesten gis på bakgrunn av brev fra Anne og Marin Bull, datert 19.08.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

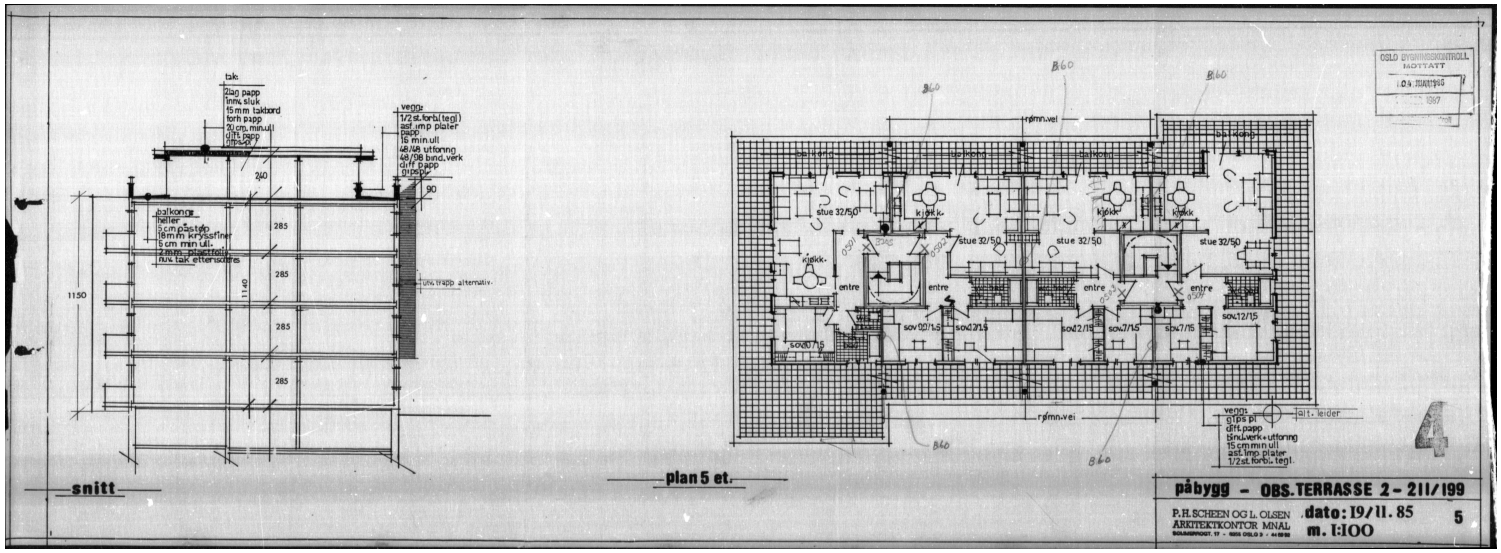
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

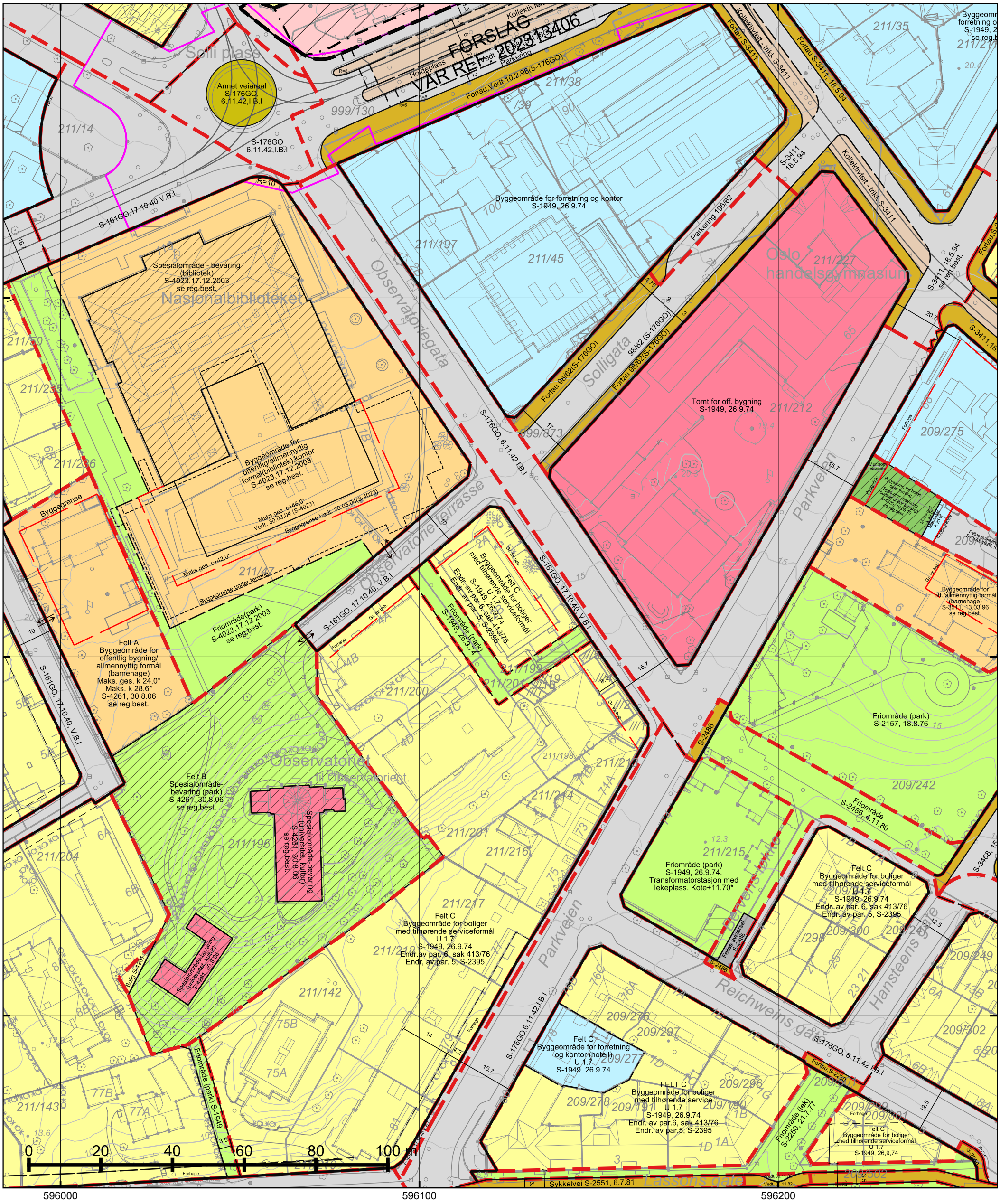
Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Av.ing.II

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823


tak
2lag papp
inv. sluk
15 mm takbord
forh papp
20 cm. min.ull
dff. papp
gipsp.
vegg:
1/2 st. forbl. tegl
ast. imp plater
gipsp.
16 mm ull
48/98 utforing
48/98 bind. verk
dff. papp
gipsp.
90
285
285
285
285
1140
1150
balkong:
heller
5 cm påstøp
16 mm kryssfiner
5 cm min ull
2 mm plastfolie
nav. tak ettersettes
10% trapp alternativ
snitt
B60
rømn.vei
stue 32/50
kjøkk.
entre
sov12/15
sov7/15
vegg:
gipsp.
dff. papp
bind.verk + utforing
15 cm min ull
ast. imp. plater
1/2 st. forbl. tegl
alt. leider
plan 5 et.
4
påbygg – OBS. TERRASSE 2 – 211/199
P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
dato: 19/11. 85
m. 1:100
5




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160863/ 86537011

Adresse: Observatorie terrasse 2

Gnr/Bnr: 211/199

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2013 - Torg

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

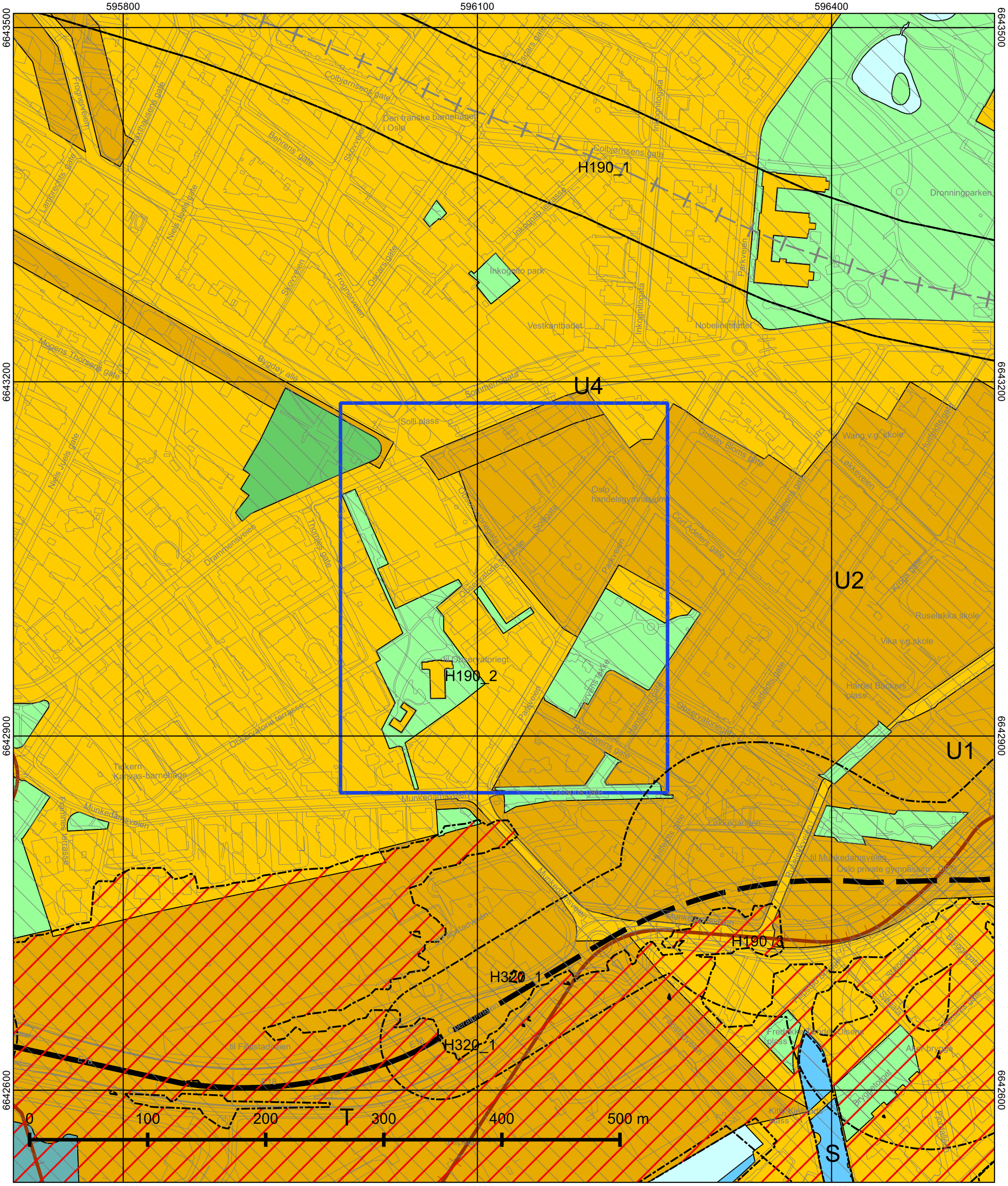
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Inn-/utkjøring

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160863/86537011
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026**
**Sameiet Observatorie Terrasse 2**

## Styrets oppgaver

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

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

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

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

## Forretningsførers oppgaver

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

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

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

Til behandling foreligger:

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2025**

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

**4.BUDSJETT 2026**

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

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

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

**Oslo 5.mars 2026**
**Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2**

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

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

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse i møtet. Deltakelse protokollføres.**

***

**OBSERVATORIE TERRASSE 2**
Styrets årsrapport for 2025

## TILLITSVALGTE OG ANSATTE

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

**Ansatte:**
Sameiet har ingen ansatte.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

**Eiendommen:**
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har org. 975 497 275.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

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

Kostnadene i 2025 var totalt NOK 1.502.818.

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

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

## BUDSJETT 2026

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

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

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

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

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

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

### Forsikring:

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

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

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

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

Oslo, den 5. mars 2026

| | | |
|---|---|---|
| Eric Bortzmeyer | Egil Lundal | Ragnar Heksem |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

# Sameiet Observatorie Terrasse 2

## Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Sameiet Observatorie Terrasse 2**
Alle beløp i NOK

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

# Balanse 31.12.2025

**Sameiet Observatorie Terrasse 2**
Alle beløp i NOK

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

# Balanse 31.12.2025

**Sameiet Observatorie Terrasse 2**
Alle beløp i NOK

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

Sameiet Observatorie Terrasse 2

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

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

**Note 1 Felleskostnader**

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

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

**Note 2 Andre driftsinntekter**

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

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

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

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

**Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

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

**Note 7 Driftskostnader**

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

**Note 8 Opptjent egenkapital**

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

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

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

**Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner (særfordelt lån)**

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

| **Beregnet innfridd** | **01.06.2026** |
|---|---|

**Note 10 Annen kortsiktig gjeld**

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

**Note 11 Arbeidskapital**

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

# 4281 Arsregsnkap 2025.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Heksem, Ragnar Graham** | **2026-02-23** |

Identifikasjon

bankID Heksem, Ragnar Graham

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Lundal, Egil** | **2026-03-03** |

Identifikasjon

bankID Lundal, Egil

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

Identifikasjon

bankID Bortzmeyer, Eric Michel

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

Til årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 2

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 05.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*05.03.2026 22:54:33*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

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

## 2. INNKOMNE SAKER

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

### 2A) Orienteringssak: Vedlikeholdsplan

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

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

### 2B) Orienteringssak: sikkerhet og beredskap

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

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

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

Se vedlagt presentasjon i PDF.

### 2C) Valg

Valgkomiteen foreslår Ragnar som styremedlem.

**Styrets innstilling**

Flott at Ragnar kan fortsette som styremedlem.

**Oslo 05.03.2026**
**Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2**

***

## Vedlikeholdsplan i Observatorie Terrasse 2ab

| | Vurdert og status | Kommentarer |
|---|---|---|
| Fjernvarme | Gjennomført | |
| Branndør i kjelleren | Gjennomført | |
| Brannalarm | Gjennomført | |
| Sykkelparkering | Gjennomført | |
| Drenering resten av sameiet | Gjennomført 1/2 sameiet | |
| El-billadere | Gjennomført | |
| Takrenne | Gjennomført | |
| Gjerde | Gjennomført 1992 | |
| Oppgradering av uteareal | ikke under vurdering | |
| Balkonger | Gjennomført 2008 | **Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.** |
| Grunnmur | ikke under vurdering | |
| Skiffefliser mangler utenfor sykkelbod | Gjennomført 2025 | |
| Videokamera for Politi | Vedtatt i årsmøte i 2020 men ikke gjennomført | |
| Fasade (fugg og 5et) | ikke under vurdering | |
| Nedgravde søppelløsning | ikke under vurdering | |
| Fiber Internett og TV | Gjennomført 2025 | |
| Porttelefon | Gjennomført 2025 | |
| Hovedlås (nøkkel eller chip) | Gjennomført 2025 | |
| Belysning i kjellerbod | Gjennomfør 2024 | |
| HMS manual | Gjennomført | |
| Vedlikehold oppgangene | Planlegges nå | |
| Soilrør | Gjennomført februar 2026 | |
| Vannmåler for sameiet | Rapportering til Oslo kommune | |
| | Inspeksjon pålagt av Oslo kommune | |
| Utvendig kloakledning | Fornying gjennomført 2025 | |
| | Utvidde til interne avløprsør gjennnomført | |
| Tak | Gjennomført februar 2026 | |
| Pipen/Skorstein - Rapport fremlagt | Godkjent tilsyn fra BRE | |


Privat beredskap – har **du** det du trenger i en krisesituasjon?
JODIX 130 mg
FØRSTE HJELP SETT

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

Regjeringen.no

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


JODIX
130 mg
FØRSTE HJELP SETT

# Vann:

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



# Varme:

Ved, gass, diesel eller parafin



# Mat:

**Mat uten varmebehandling**

Knekkebrød: Kan spises som de er.

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

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

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

Kjeks og honning: Kan spises som de er.

**Mat som krever varmebehandling**

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

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

Frysetørket mat: Har lang holdbarhet og er næringsrik.








# Lyskilder:

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

# Radio:







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


Vnr 40 79 81
Sobril®
10 mg
Tabletter
oxazepam
Imovane® 7,5 mg
zopiclon.
10 tabl.
Vnr 08 73
Vival
2 mg
20 tabl.
ÅPNES HER
Valium®

Medisiner:






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






# Kontanter:




Beredskapsvenn(er):






# El- bil eller Diesel?

# Aggregat / satelittelefon:






# BP ER - nødproviant




trangia
COMPLETE COOKING SYSTEM
25-1 UL
100 YEARS | 1925–2025
Weight 845 g
Pasta Bolognese
Gilde
JODIX 130 mg
BP-ER
EMERGENCY FOOD RATION
COMPACT
BILTEMA
Rödsprit
Rødsprit
Sprii
Denatureret sprit
Hjelpestikker

# Gavetips

06.02.2021

# Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613240444
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 975497275 | OBSERVATORIE TERRASSE 2 SAMEIET | | v/Advokatfirmaet Røer ANS, Postboks 1975 Vika, 0125 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 211 | 199 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/182841/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-30 16:48
Side 1 av 8

18/01-21 INKR

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | INAT KRUGE 48898385 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| Eric Bortzmeyer (på vegne av styret) | 021072 | 975 497 275 | 94812740 |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | |
| Observatorie Terrasse 2a | 0254 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 211 | 199 | 1985/48725 |

* **3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| 1 | 975 497 275 | Sameiet Observatorie Terrasse 2 (Felles areal) | ~~30~~ 1/1 |
| 2 | 975 497 275 | Sameiet Observatorie Terrasse 2 (Felles areal) | ~~182~~ 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

* **4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| ~~1~~ | N | 0 | |
| ~~2~~ | N | 0 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 2500 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 9/10-20 | Eric Bortzmeyer |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

* Rettet av saksbehandler iht. avtale med søker. INKR 8/1-21

*Endret av saksbehandler 18/1-21. INKR.

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

~~SEKSJON 1 OG 2 HAR ALDRI BLITT BRUKT SOM NÆRINGSSEKSJONER.~~

Seksjon 1 og 2 utgår til fellesareal. Sameiebrøken for seksjon 1 og 2 slettes. Som en følge av at brøkene slettes endres sum nevner. Ingen andre endringer.

~~- SEKSJON 1 ER FELLESAREAL DER FJERNVARMEANLEGG ER PLASSERT.~~

~~-~~

~~SEKSJON 2 ER FELLESAREAL MED FELLES STRØMANLEGG, FLERE KJELLERBODER OG SYKKELPARKERING SOM NÅ HAR FÅTT UTGANG (JFR. PLANTEGNINGER VEDLAGT).~~

~~SEKSJON 1 OG 2 FJERNES OG OVERFØRES TILBAKE SOM DELER AV FELLESAREAL. SAMEIEBRØKEN SLETTES. INGEN ANDRE ENDRINGER.~~

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

~~Vedlagt~~
~~- Samtykkeerklæring fra samtlige seksjoneiere.~~
~~- Eksisterende seksjoneringstegninger~~
~~- Gjeldende plantegninger for hver etasje.~~
~~- Ny plantegning for kjelleretasje søknaden gjelder for har blitt oppdatert i samsvar med søknaden.~~

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 09/10-2020 | Eric Bortolotti |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



*Rettet av saksbehandler iht. avtale med søker. INKR 8/1-21

## 8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

## 10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 11. Underskrifter *

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | se signatur i pkt. 12. | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

* SE VEDLEGG

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 09/10-2020 | Eric Bretzmeyer |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

*Rettet av saksbehandler etter avtale med søker. 18/1-21 INKR.

Deres ref 2020 16166 - 2 Eiendom 211 / 199

**12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 8 januar 21 | | ERIC BORTZMEYER |
| Oslo 8/1-2021 | Nils-Helge Rud | NILS-HELGE RUD |
| Oslo 12/1 2021 | Ragnar Heksem | RAGNAR HEKSEM |

**13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner**

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**14. Kommunens saksbehandling**

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

**15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| | Oslo | 221 | 199 | 1985/48725 | 1, 2 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 19.1.21 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.01.21 | |

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

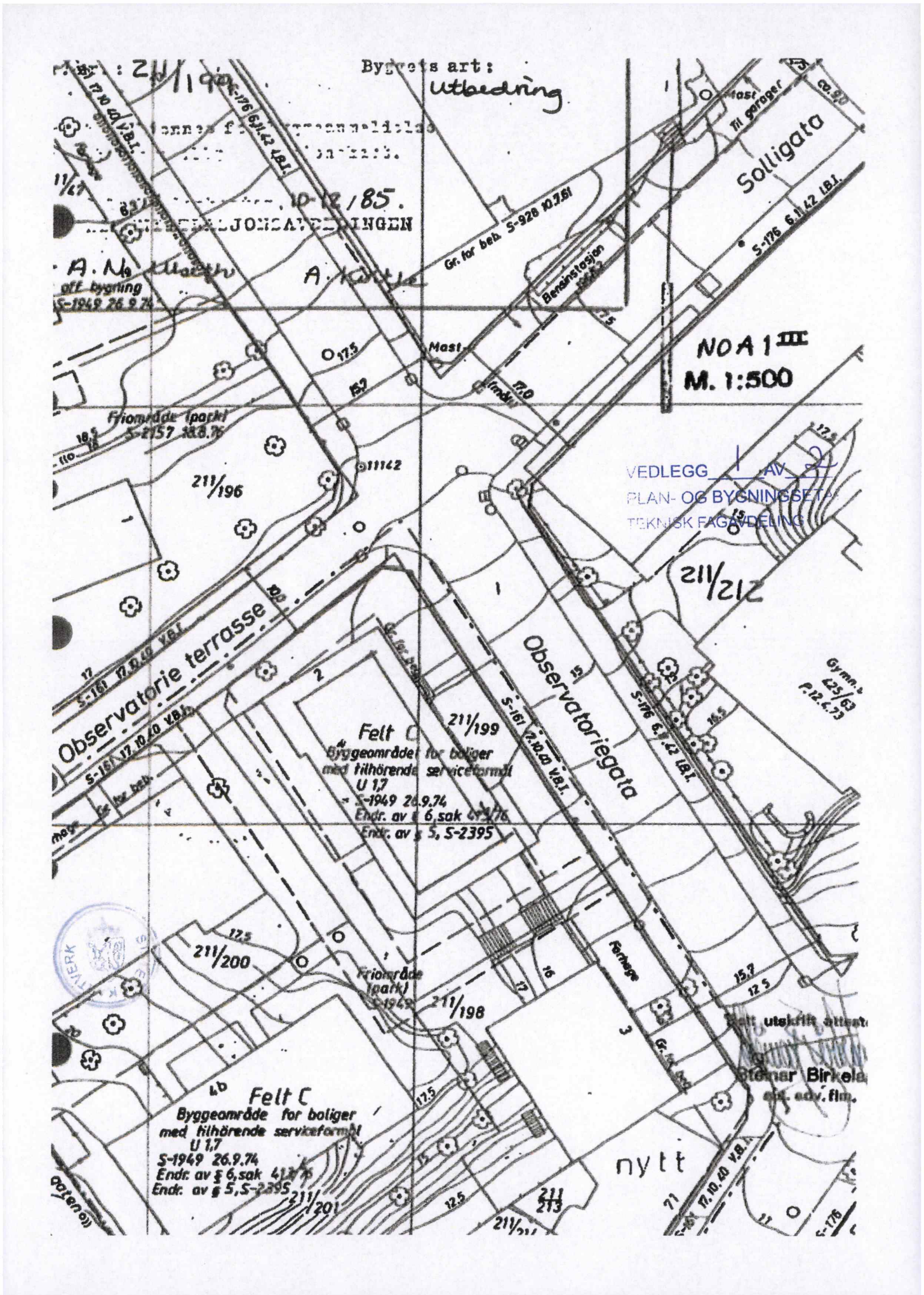
| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = | |

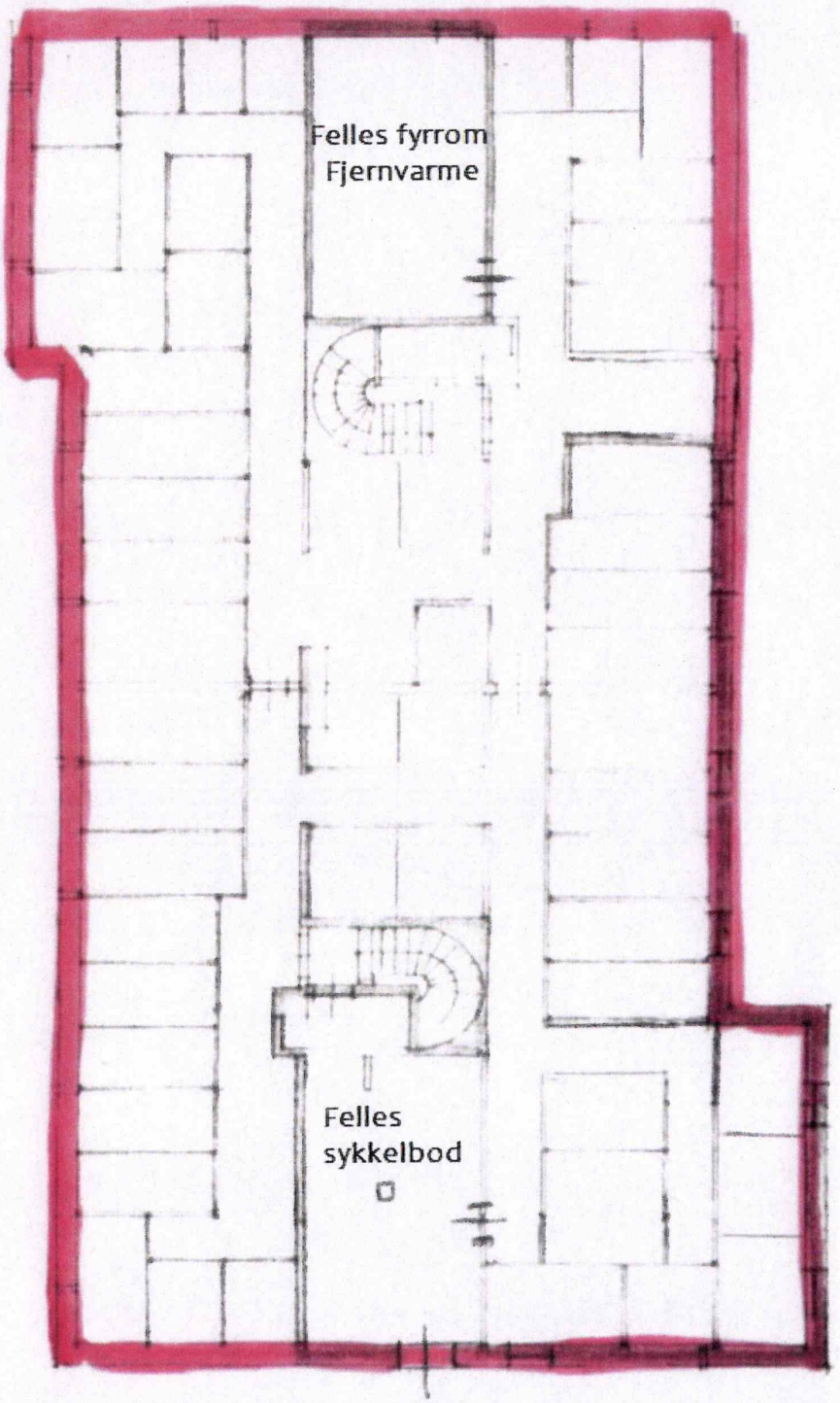
Dato 09/10-2020 | Innsenderens underskrift Eva Bentzrud

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

*Rettet av saksbehandler etter avtale med søker. 18/1-21


Bygets art:
Utbedring
Solligata
Observatorie terrasse
Observatoriegata
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 1,7
S-1949 26.9.74
Endr. av § 6, sak 41/76
Endr. av § 5, S-2395
211/196
211/199
211/200
211/198
211/201
211/212
211/213
NOA 1 III
M. 1:500
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
nytt




I Oslo
Gnr. 221, bnr. 199
Observatorie Terrasse 2
Plan Kjeller (Felles område)
(Felle fyrrom, sykkelparkering, kjellerboder)

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Observatorie Terrasse 2

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

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

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

## 1.KONSTITUERING

**A) Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått Eric Bortzmeyer

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2025

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

**Vedtak: Tatt til etterretning**

## 3. ÅRSREGNSKAPET 2025

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

**Vedtak: Godkjent**

## 4. BUDSJETT 2026

Budsjettet ble orientert om og foreslått tatt til etterretning.

**Vedtak: Tatt til etterretning**

## 5. GODTGJØRELSER

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

## 6. INNKOMNE SAKER

A) Orienteringssak – Vedlikeholdsplan

**Tatt til etterretning**

B) Orienteringssak: Sikkerhet og beredskap

**Tatt til etterretning**

## 7. VALG

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

**Vedtak: Ragnar Heksem valgt ved akklamasjon**

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

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl. 18.15

Oslo, 24. mars 2026

Signatur av møteleder
Signatur av referent
Signatur av protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 24.03.2026 har styret følgende sammensetning:

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

# Protokoll for ekstraordinært årsmøte i Sameiet Observatorie terrasse 2

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

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

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

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

## 1.KONSTITUERING

**A) Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått Eric Bortzmeyer

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**

## 2. INNKOMNE SAKER

### A) Beslutningssak: Finansiering av rørfornying

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Alternativt**
Eieren i seksjon 15 har undersøkt og sendt lånetilbud som alternativ finansieringsmåte.
Stemmer for:
- Justin
- Hanne
- John Magne
- Espen

4 stemmer for.

**Beslutning**
Rørfornying finansieres etter brøk med kapitalinnkalling i samsvar med avtalt betalingsplan.
Stemmer for:
- Atle
- August
- Egil
- Christopher
- Lene
- Roman
- Tor Arvid
- Ragnar
- Eric + 2 fullmakter
- Gunilla
- Sven Otto

13 stemmer for.

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

**Oslo 09.12.2025**
**Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 2**

***

# 2025-12-09_Protokoll_ekstraordinaert_a__rsmote.pdf

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

Identifikasjon

bankID Bortzmeyer, Eric Michel

Identifikasjon

bankID Melby, John Magne Hilmen

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

Oslo

# S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

**Vedtaksdato:** 17.10.1940
**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 194000560
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

**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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
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 i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims ( d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig ( d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende 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.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.

Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.

Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.

Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

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"*.

# Nabolagsprofil

Observatorie terrasse 2B - vurdert av 146 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Observatoriegata<br>Linje 21 | 2 min<br>0.1 km |
| Solli<br>Linje 12, 13 | 3 min<br>0.2 km |
| Nationaltheatret<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 8 min<br>0.7 km |
| Aker brygge<br>Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22 | 10 min<br>0.8 km |
| Rådhusbrygge 3<br>Linje B9 | 12 min<br>1 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Wang Toppidrett<br>18 klasser | 6 min<br>0.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

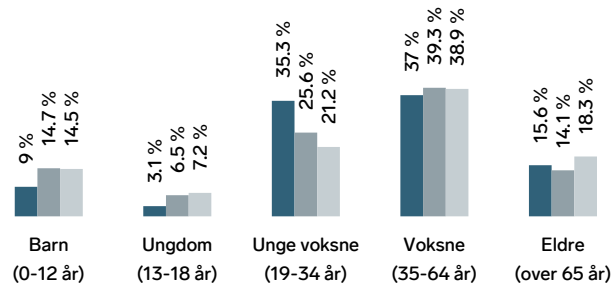
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

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

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Ruseløkka<br>PostNord, søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Solli Plass<br>PostNord | 3 min<br>0.3 km |

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

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Buss

### Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

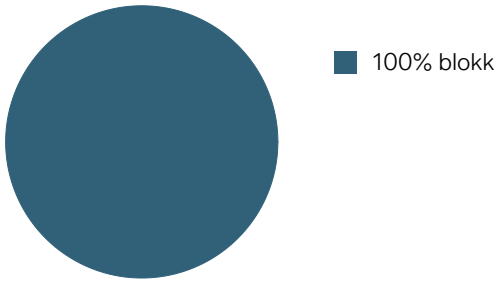
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Trafotaket streetbasketanlegg<br>Ballspill | 2 min<br>0.1 km | |
| Reichweins plass balløkke<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km | |
| SATS Solli plass | 3 min | |
| Studio Jobbsprek | 8 min | |

## Boligmasse



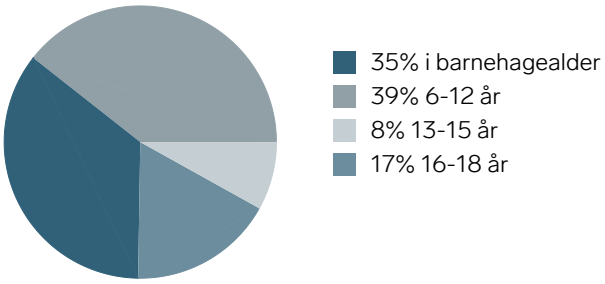

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

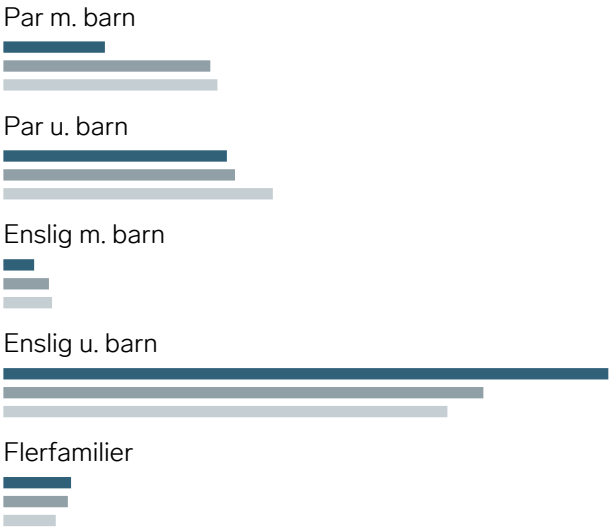
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| VIA Vika Shopping & Restauranter | 7 min |
| Boots apotek Solli | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



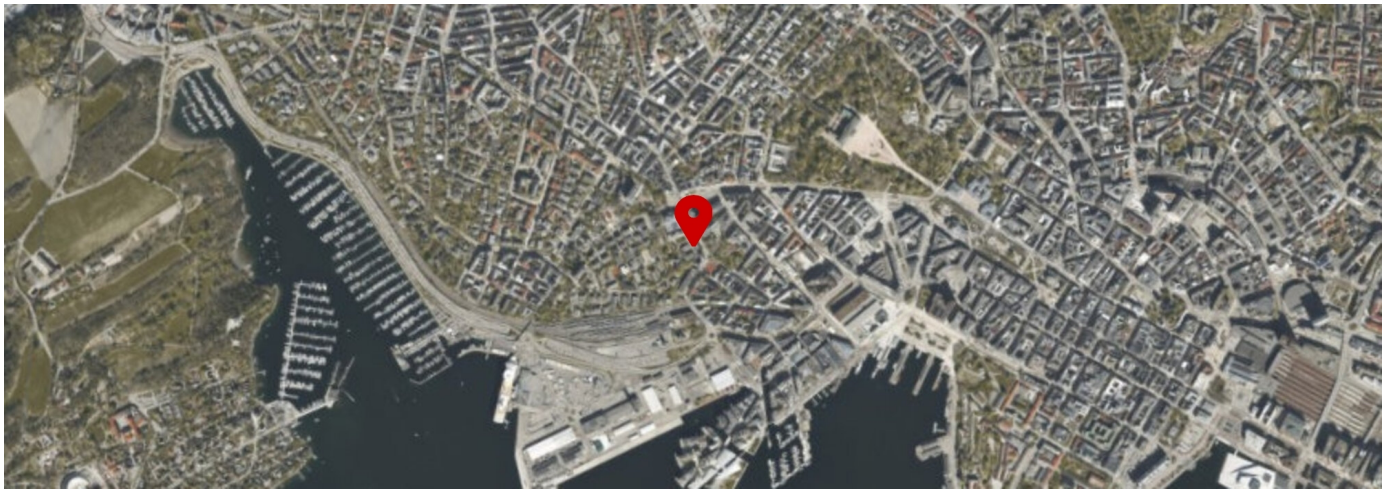

## Familiesammensetning

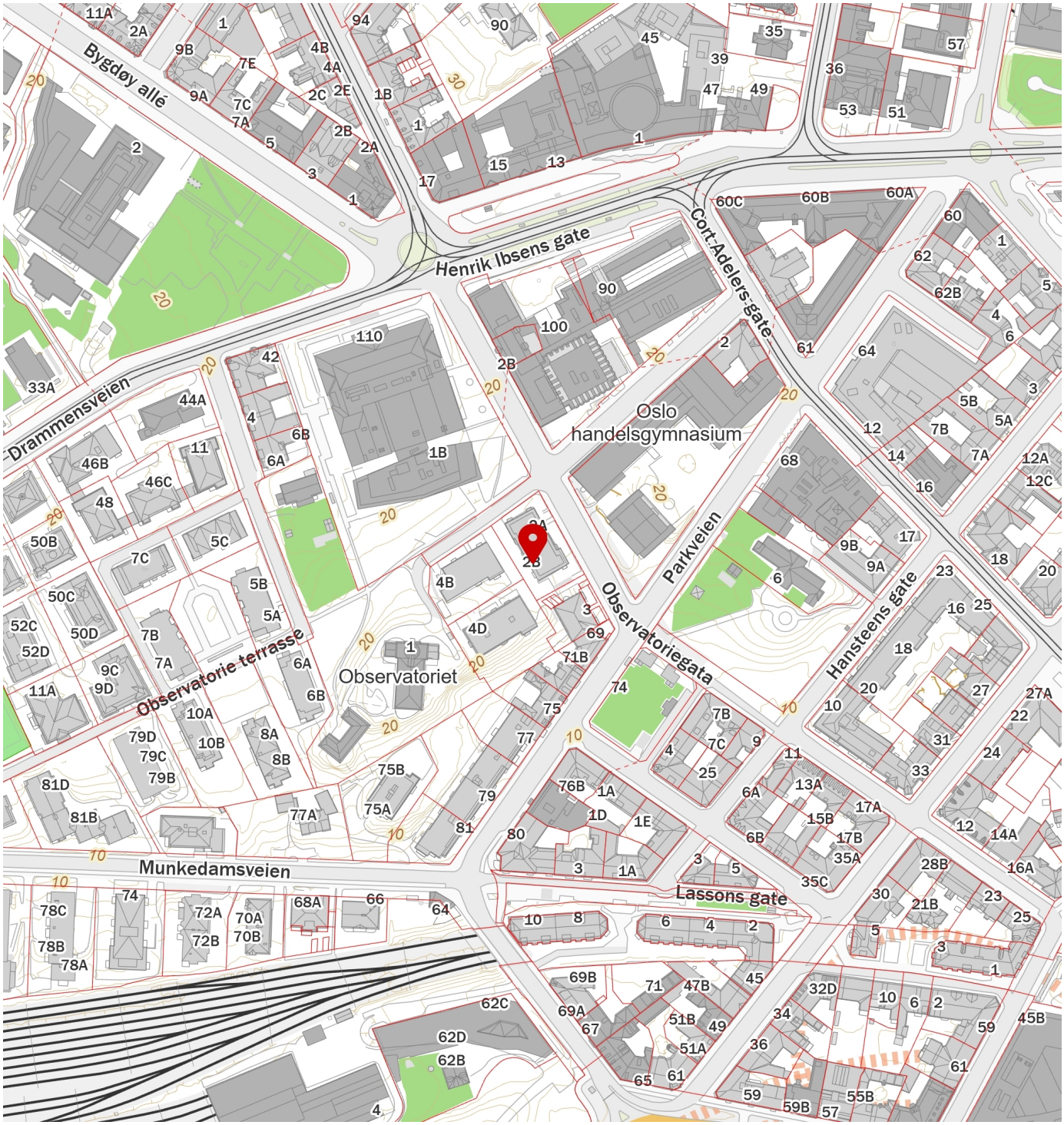



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 22% | 33% |
| Ikke gift | 65% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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

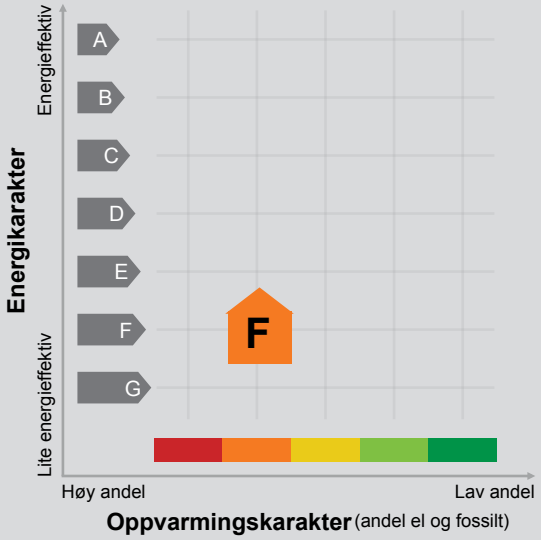





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Observatorie terrasse 2B |
| Postnummer | 0254 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 211 |
| Bruksnummer | 199 |
| Seksjonsnummer | 29 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80494491 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | 70edca83-6e9a-42e4-9597-144fc19a680e |
| Dato | 04.03.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1987 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 68 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Observatorie terrasse 2B
Postnummer: 0254
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 04.03.2024 19:23:05
Energimerkenummer: 70edca83-6e9a-42e4-9597-144fc19a680e

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 199
Seksjonsnummer: 29
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80494491

## 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### 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.