NORDVIK

Observatoriegata 10

1 soverom | 34 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Observatoriegata 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
60	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.11.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 2-roms i 6.et med fantastiske lysforhold - Solrik balkong - Heis - Fyring/vv inkl. -Svært attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 182 165,-**
Fellesgjeld	**317 515,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 582,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Aksje**

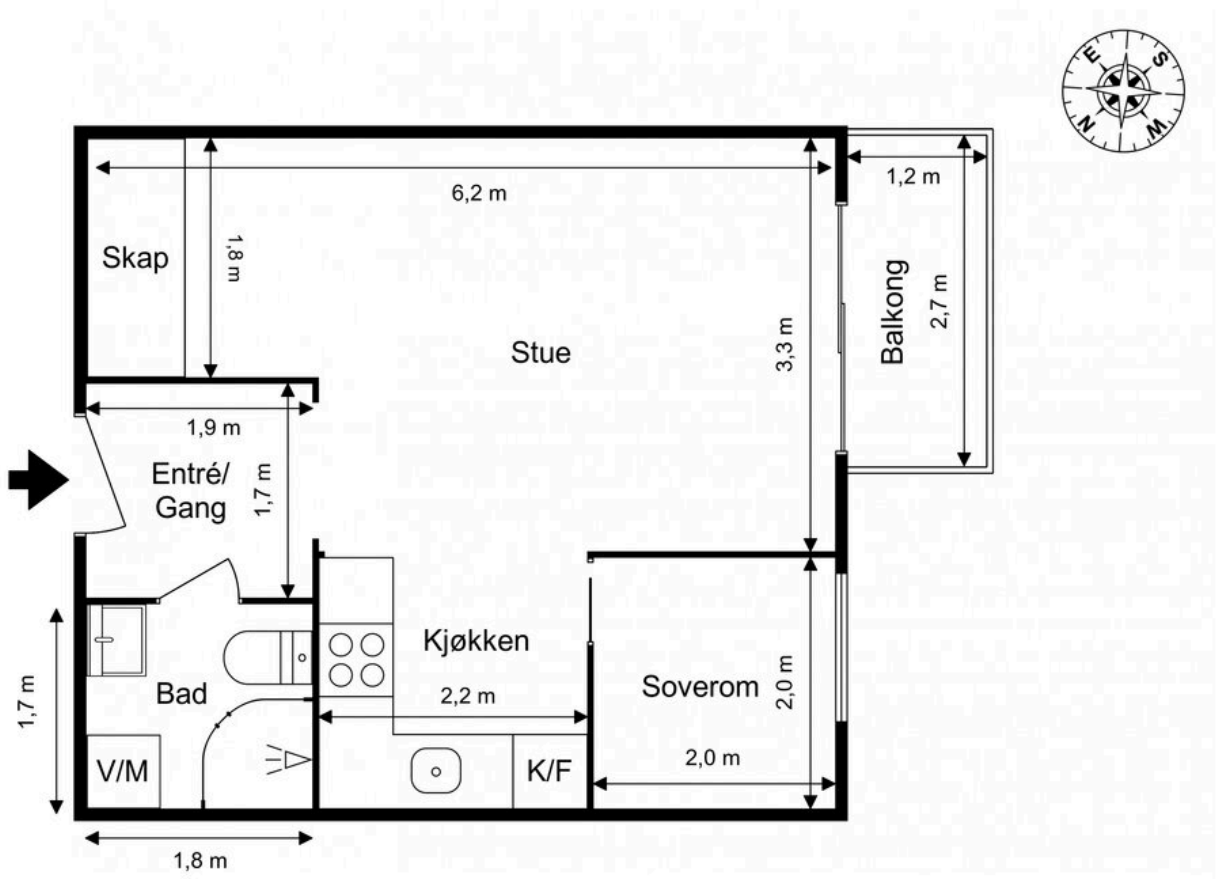
Kort fortalt

Velkommen til Observatoriegata 10! En lys og pen 2-roms med solrik balkong beliggende i en rolig gate i Vika nær Solli plass og Aker Brygge. Her har du alt byen kan tilby like i nærheten, men bor skjermet i et rolig og sjarmerende bomiljø.

- Sydvestvendt balkong med sol hele året
- Fantastiske lysforhold
- Bad pusset opp i regi av aksjelaget
- Stilrent kjøkken fra 2016
- 6. etasje med heisadkomst
- Veletablert aksjelag med ordnet økonomi
- Kjellerbod og loftsbod
- Ingen dokumentavgift
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- IN-ordning som kan redusere fellesgjeld og felleskostnader
- Perfekt førstegangskjøp
- Utleie tillatt

Observatoriegata 10, 0254 Oslo

6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








































6
-1





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0202/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 6 i AS Observatoriegaten 10, org.nr. 930475432
Part.obl. nr. 6 med pålydende verdi Kr 10 000,-

Selger
Erlend Øye

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
317 515,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 167 515,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 182 165,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 191 665,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 6.etasje og inneholder entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en balkong på 3 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og en loftsbod.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene,

parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av samtlige bad, inkl ny soil, i regi av aksjelaget, i 2010. Prosjektledelse:
OPAS. Entreprenør: Brødr. Bastiansen

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja ifm rehabilitering i 2010, i regi av aksjelaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vil anta styret/aksjelaget har tilgang til dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2025/2026: Nye heiser - Heisrådgiveren AS sto for prosjektledelse.
2021-2023: Balkonger ble installert i regi av aksjelaget. Arbeidet ble utført av Balkongbygg AS.
2016: Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside, i regi av aksjelaget. Entreprenør var Murmester Nils Berg AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere. Fiber ble installert i hele bygget. Vil anta samsvarserklæring kan bli oppdrevet gjennom styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ifølge forrige eier, ble el-tilsyn utført i 2020 av Elvia.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2026: Oslo kommune utfører arbeider på kommunale vann- og avløpsledninger langs Observatoriegata - Hansteens gate.
2023: Utskiftning av vann- og avløpsledninger. Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene. Entreprenør: Skandinavisk Oljesikkerhet AS.
2023: Oppgradering ventiler til varmeanlegget. Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg. Entreprenør: Højer Rør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeider, som: 2024: Rehabilitering av taknedløp og overvann.
2021: Digitalt porttelefonanlegg via mobil - Defigo.
2018: Oppgradering av bakgård. Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland.
2018: Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS.
2016: Oppgradering av uteareal mot gate.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i flisfug ved toalett.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Et fåtall (~5-6) sølvkre har blitt observert på bad i løpet av eierperioden (>3 år). Ingen observert inneværende år.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering/takst gjennomført i April 2026, ifm salg av leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm med tilstandsvurdering/takst, April 2026.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Eier har registret et fåtall sølvkre i badet i den tiden eier har eid den. På befaringstidspunktet ble det ikke registret spor av dette. Ved negativ utvikling må dette undersøkes videre via skadedyrfirma samt kontakte styret. Bad fra 2010/11 og kjøkken fra 2016. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,57m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,23m i bad. Leiligheten
ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Skyvedør/vindu i stue med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
TG2 gis grunnet vindu i soverom.

Kjøkken - Overflater og innredning
TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Vannledninger
TG2 gis grunnet fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.

Vannbåren varme
TG2 gis grunnet alder.

Våtrom: Bad - Overflater
TG2 gis grunnet overflater bad/dør, utett silikonfuge.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad - Fukt
Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Brannslukningsapparat er fra 2005, men kontrollert i 2025.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme med radiatorer
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 582,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonoar, drift og vedlikehold.

Informasjon fra forretningsfører pr. 03.11.2026:

Pr. november er felleskostnadene kr 4.331,-. Kategori felleskostnader vil høyst sannsynlig øke med 10% fra 01.01.27. I tillegg vil det bli innført en egen kategori for heislånet. Dette har dessverre vist seg å være mer krevende å implementere enn først antatt. Lånet inngår ikke i IN-ordningen. For denne leiligheten utgjør beløpet kr 250,- per måned. Beløpet vil bli lagt til felleskostnadene som en egen kategori så snart den tekniske løsningen er på plass. Første innkreving vil inkludere et etteroppgjør med tilbakevirkende kraft fra 01.07. Deretter vil det bli innkrevd kr 250,- per måned, i tillegg til de øvrige kategoriene av felleskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Andre kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.
- Felleskostnader.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 236 760,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 947 039,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 108 leiligheter på over 8 etasjer knyttet til aksjer. AS Observatoriegaten 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930475432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Bygget ble bygget i 1952, og samtidig ble aksjeselskapet stiftet.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. AS Observatoriegaten 10 har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er PWC.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slikat Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Vaktmestertjenester utføres av Gårdreform AS. Vaktmester kontaktes ved behov av styret. Videre er det ukentlig vask av fellesarealer som utføres av Living Clean AS.

I kjeller er det sykkelbod hvor alle aksjonærene kan benytte seg av. Samme med sykkelstativ som står utenfor gården.

Aksjelaget har utleieinntekt fra kjelleren på ca. 500.000 kr årlig.

I boligen er det fellesvaskeri som man kan benytte seg av. Her er det både vaskemaskin og tørketrommel som ble skiftet ut i 2024. Pris pr. vask er satt til kr 20,- og tørk til kr 25,-.

Ved endring av eierforhold og leieforhold påløper det et gebyr på kr. 1500,- til Observatoriegaten 10 AS. Ved kjøp blir kjøper belastet, ved utleie blir eier av boligen belastet.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Kun fysiske personer kan være akjsjonærer.

De av aksjeeierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Det er opplyst at rens av det felles ventilasjonssystemet skal gjennomføres i løpet av 2026 eller 2027.

Heisprosjekt
På generalforsamlingen i fjor ble det besluttet å installere nye heiser, etter en grundig vurdering av fordelene og ulempene og vedlikeholde de gamle. Etter en grundig vurdering ble Heisrådgiveren valgt til å lede prosjektet og Schindler ble valgt som leverandør.

Vedtak: Styret har fullmakt til å anskaffe nye heiser med en ramme på 5,5 MNOK

Prosjektet har gått bedre enn planlagt, og det har vært en betydelig kvalitetsøkning for aksjelaget.

Prosjektregnskap:
Schindler – 4 448 000, Riving og installering av nye heiser
Heisrådgiveren – 242 000, konkurransegrunnlag, søk og ledelse av prosjektet
Totalt 4,7 MNOK

Vedlikeholdsplan:
Bygget har gjennomgått flere større oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter de siste årene. Styret har nå startet med en vedlikeholdsplan for å kartlegge tilstand og nødvendige vedlikeholdskostnader fremover, slik at disse kan planlegges og gjennomføres på en tids- og kostnadseffektiv måte.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste fem årene (Se vedlagte innkalling for fullstendig vedlikeholdshistorikk tilbake til 2009):
2025-2026 Nye heiser
2024: Installasjon av fiber. Fiber ble installert i hele bygget.
2024: Nye sikringer med jordfeilbrytere. Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere.
2024 Rehabilitering av taknedløp og overvann. Gjennomgang av bygges taknedløp og overvannsystem, inkl. spyling og utskiftning ved behov.
2023 Utskiftning av vann- og avløpsledninger.
2023 Oppgradering ventiler til varmeanlegget.
2021-2023 Balkonger mot gate.
2021-2022 Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner.
2021 Digitalt porttelefonanlegg via mobil.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 317 515,-pr. 03.11.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208010476
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo: 6 859 902,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208452452
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%
Restsaldo: 13 835 615,00
Innfrielsesdato: 30.12.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208594230
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo: 4 460 363,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Det er mulighet for å innfri hele eller deler av fellesgjelden 2 ganger årlig: 30.april og 30.oktober. Aksjonærer som ønsker å innfri fellesgjeld må kontakte OBOS i rimelig tid før forfall. Det vises forøvrig til rundskriv om IN-ordningen publisert på Vibbo. Det er IN-ordning på 2 av 3 lån i aksjelaget.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208010476
Restsaldo: 151 065,36
Kapitalkostnader: 917,44
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208452452
Restsaldo: 127 927,50
Kapitalkostnader: 743,70
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208594230
Restsaldo: 41 032,08
Kapitalkostnader: 237,37
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 3 781 169 ,- I 2025 har vi et stort heisprosjekt som har preget økonomien. Regnskapet viser et negativt driftsresultat og det skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader knyttet til utskiftning og vedlikehold av heisene. Heisprosjektet har en kostnad på 4 248 950 i 2025 og burde vært presentert som en egen post. Uten den posten ville selskapet levert et resultat omtrent på budsjett.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 353 905,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Kun fysiske personer kan være aksjonærer

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten at dette er søkt om og godkjent av styret. Unntatt er dyr som brukes som hjelp ved handikap. Videre er det ikke tillatt å mate dyr og fugler på gårdens fellesarealer.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6649401

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 104 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Observatoriegata ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika, med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum, Solli plass og Frogner. Området passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en urban livsstil og et sjarmerende, veletablert bomiljø.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med alle nødvendige servicetilbud i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det få minutters gange til populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, flere anerkjente restauranter, kafeer og barer, samt Tjuvholmen sjøbad – et populært rekreasjonsområde med strand, brygger og grøntområder. Like ved ligger Aker Brygge med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og hyggelige uterestauranter langs sjøpromenaden.

I nærområdet finner du treningssentre, dagligvarebutikker, vinmonopol, klesbutikker, kafeer, restauranter, parker og et bredt utvalg av servicetilbud. Solli plass ligger kun få minutters gange unna og byr på et stort utvalg populære restauranter, kafeer og barer. Området er kjent for sitt levende byliv og gode serveringstilbud. Her ligger også det prisbelønte

Sommerro Hotel med restauranter, barer, spa, kino og den populære takterrassen med basseng og utsikt over byen.

I Vika ligger også VIA-kvartalet – et moderne bykvartal mellom Nasjonalmuseet, Aker Brygge, Solli plass og Nationaltheatret. VIA knytter området sammen gjennom åpne passasjer og et hyggelig bytorg med butikker, servicetilbud, restauranter og foodhall. Dette ligger kun et steinkast fra leiligheten. For den kulturinteresserte er det kort vei til blant annet Nobels Fredssenter, Nasjonalmuseet, Oslo Konserthus, Klingenberg kino og Operaen.

Det er også kort gangavstand til det rike utvalget av butikker, restauranter og kafeer i Frognerveien, Bygdøy allé og Niels Juels gate. Majorstuen ligger like i nærheten med ytterligere shoppingmuligheter og et bredt servicetilbud. I området finnes flere treningssentre, blant annet SATS Solli Plass og EVO Vika, samt flere dagligvarebutikker innen få minutters gange.

Her bor man med kort gangavstand til det meste Oslo har å by på. Frognerkilen ligger like ved og gir enkel tilgang til Bygdøy med flotte tur- og rekreasjonsområder, badeplasser og kyststier. I nærområdet finner man også grønne lunger som Slottsparken, Hydroparken, Skarpsnoparken og Frognerparken med store grøntområder, tennisbaner og gode rekreasjonsmuligheter. Fra Aker Brygge er det kort vei til Ruters ferger som gir enkel tilgang til Oslofjorden, blant annet Hovedøya, Gressholmen, Lindøya og Nesodden.

Nationaltheatret ligger i umiddelbar nærhet og er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter. Herfra går alle T-banelinjer, flere tog-, trikke- og busslinjer, samt Flytoget med rask forbindelse til Oslo lufthavn. Solli plass ligger også få minutters gange unna og gir ytterligere gode kollektivforbindelser til resten av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.02.1950. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger mot gate fra 2022.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende: Et soverom er etablert ved kjøkken.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-3468. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:

Det byttes vann og avløp utenfor bolig som skal være ferdig sen sommer eller tidlig høst.

Hansteens gate 25 - riving av deler av bygget. Saksnummer 202608053
Reichweins gate 8A - oppføring av balkong. Saksnummer 202509791
Lassons gate 2 - bruksendring av lokaler i 1. og 2. etasje til næring. Saksnummer 202507605
Observatoriegata 10 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer 202520797
Cort Adelers gate 27 A - boring av tre energibrønner. Saksnummer 202514793
Huitfeldts gate 27 - mulig ulovlig bruksendring til overnattingssted. Saksnummer 202607901
Huitfeldts gate 27 - bruksendring av loft til to leiligheter - Klage mottatt 2025/04086. Saksnummer 202508106
Cort Adelers gate 17 - forhåndskonferanse, bruksendring fra næring til bolig. Saksnummer 202605699

Cort Adelers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg. Saksnummer 202507654
På en egen parsell (209/20) I bakgården til Huitfeldts gate 24 stod det opprinnelig en bygning på 4 etasjer som ble revet midt på 70-tallet. Den hadde 4 etasjer og mønehøyde på ca. 18 meter, med et fotavtrykk på 153 m2 og ca. 490 m2 BRA. Den ble vedtatt revet i 1975. Eiendommen har siden vært benyttet til parkering. På vegne av eier Lorentzen Eiendom AS, ønskes det å se på muligheten fo r å bebygge denne parsellen på nytt. Dette vil være i tråd med byrådets og regjeringens mål om økt boligbygging og kommuneplanens mål om fortetting i området.

Huitfeldts gate 22, Cort Adelers gate 27 A-B - loftsutbygging, etablering av leilighetshotell,

fasadeendring og installasjon av heis. Saksnummer 202513911
Hele tiltaket beskrevet i ramme søknaden gjelder følgende arbeider:
- Bruksendring og ombygging av råloft
- Bruksendring av deler av 1. etasje og underetasje til leilighetshotell
- Oppdeling og ombygging av boliger i 2. – 4. etasje til leilighetshotell
- Riving av innvendige bitrapper og enkelte bærevegger
- Installering av heis
- Installering av automatisk slokkeanlegg
- Skifte av taktekking fra bølgeblikk til grå sink
- Plassering av takopplett 2,3 meter fra nabogrense
- Fasadeendringer mot gate
Arker i takflaten
- Fasadeendringer mot bakgård:
- Etablering av to takopplett og takterrasse
- Innsetting av tre takvinduer
- Fjerning av ett pipeløp
- Etablering av heisoppbygg
- Utskifting av vinduer og etablering av franske balkonger fra 2. – 4. etasje
- Flytting av et vindu mot bakgården i bi-trapp i fløy mot Cort Adelers gate
- Gjenåpning av tidligere eksisterende vinduer

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/209/248:
23.02.1875 - Dokumentnr: 926970 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

28.03.1876 - Dokumentnr: 924998 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Hansteensgt 22

23.02.1875 - Dokumentnr: 900043 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HUITFELDTSGT 25B - UTGÅTT

25.06.1951 - Dokumentnr: 913849 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Hansteeensgt 22

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Første gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 141 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. november 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Observatoriegata 10

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**5 min**
593 elever, 37 klasser	0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**14 min**
789 elever, 43 klasser	1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**22 min**
510 elever, 27 klasser	1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**19 min**
408 elever, 30 klasser	1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**7 min**
416 elever, 25 klasser	2.9 km
Vika videregående skole	**3 min**
Oslo Handelsgymnasium	**3 min**
816 elever, 33 klasser	0.2 km

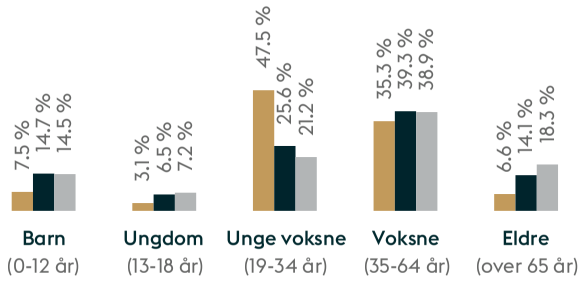
Offentlig transport

Observatoriegata	**2 min**
Linje 21	0.1 km
Ruseløkka	**3 min**
Linje 12	0.2 km
Nationaltheatret stasjon	**11 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (0-5 år)	**2 min**
38 barn	0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0...	**5 min**
21 barn	0.4 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år)	**5 min**
66 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
Reichweins plass balløkke	2 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	6 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Observatoriegata 10
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Aksjeleilighet
Byggeår:	1952
BRA:	37 m^2
BRA-i:	34 m^2
Rapportdato:	23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	5	0	3

Supertakst

GNR: 209 BNR: 248

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Observatoriegata 10
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42047

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En el-kontroll har kun varighet på 5 etter krav for utarbeidelse av tilstandsrapporter. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet vindu i soverom.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet ikke bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Vannledninger	TG2 gis grunnet fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør, utett silikonfuge.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende:
Et soverom er etablert ved kjøkken.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er fra 2005, men kontrollert i 2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.4.2026	**23.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Erlend Øye**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Observatoriegata 10, 0254 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**248**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0614**		
Byggeår:	**1952** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Aksjeleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 6. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Eier har registret et fåtall sølvkre i badet i den tiden eier har eid den. På befaringstidspunktet ble det ikke registret spor av dette. Ved negativ utvikling må dette undersøkes videre via skadedyrfirma samt kontakte styret. Bad fra 2010/11 og kjøkken fra 2016. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,57m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,23m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags glass. Skyvedør/vindu i stue med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**34**	**34** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**3**
Loftsbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**37**	**34**	**3**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 3m². Gitterløsning. Merket 605.
Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket 605.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt utkraget balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkongen ble etablert i 2022 ved fremlagt ferdigattest.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres alger på overflater. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Skyvedør/vindu i stue med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Vindu/skyvedør i stue fra 2022. Vindu i soverom med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm. Innerdører/skyvedør til soverom med ukjent alder.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei
Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**
TG2: Avflassing av maling på karm/listverk til vindu soverom. Vindu soverom tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Merknad: varmeelement i stekeovn er noe løst.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2016 og type IKEA (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Frosta glass i overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende: Et soverom er etablert ved kjøkken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Bad: 2,23m Soverom: 2,56m Stue: 2,57m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er fra 2005, men kontrollert i 2025.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

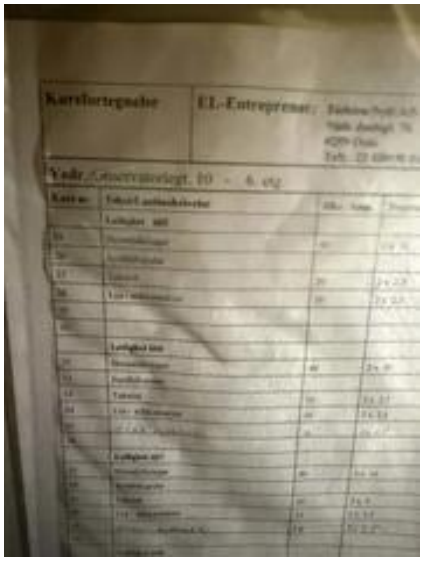
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for ikke tett skap i himling.

6.8 Elektrisk



Sikringer er plassert i felles skap i felles areal.



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Arbeider i forbindelse med bad/kjøkken. Arbeidene er utført før nåverdenrde eiers tid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
En el-kontroll har kun varighet på 5 etter krav for utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Utført el-kontroll i 2020 uten avvik.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiator i stue er byttet i nyere tid.
Resterende radiatorer er fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekansik avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.	

6.13 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2010/11 i regi av aksjelaget.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Fuktsvelling på dørkarm. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg ved dør. Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone.	

Anbefalte tiltak overflater
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

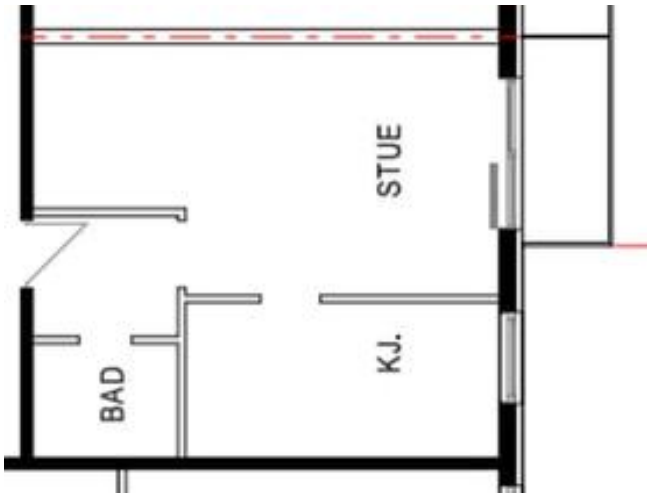
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

6. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erlend Øye	9578-5997-4-3498551	2026-11-02 22:50:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. nov. 2026

Oppdragsnummer
5-0202/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Erlend Øye

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av samtlige bad, inkl ny soil, i regi av aksjelaget, i 2010. Prosjektledelse: OPAS. Entreprenør: Brødr. Bastiansen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja ifm rehabilitering i 2010, i regi av aksjelaget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vil anta styret/aksjelaget har tilgang til dette.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026: Nye heiser - Heisrådgiveren AS sto for prosjektledelse. 2021-2023: Balkonger ble installert i regi av aksjelaget. Arbeidet ble utført av Balkongbygg AS. 2016: Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside, i regi av aksjelaget. Entreprenør var Murmester Nils Berg AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere. Fiber ble installert i hele bygget. Vil anta samsvarserklæring kan bli oppdrevet gjennom styret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge forrige eier, ble el-tilsyn utført i 2020 av Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Oslo kommune utfører arbeider på kommunale vann- og avløpsledninger langs Observatoriegata - Hansteens gate. 2023: Utskiftning av vann- og avløpsledninger. Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene. Entreprenør: Skandinavisk Oljesikkerhet AS. 2023: Oppgradering ventiler til varmeanlegget. Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg. Entreprenør: Højer Rør AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeider, som: 2024: Rehabilitering av taknedløp og overvann. 2021: Digitalt porttelefonanlegg via mobil - Defigo. 2018: Oppgradering av bakgård. Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland. 2018: Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS. 2016: Oppgradering av uteareal mot gate.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flisfug ved toalett.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et fåtall (~5-6) sølvkre har blitt observert på bad i løpet av eierperioden (>3 år). Ingen observert inneværende år.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering/takst gjennomført i April 2026, ifm salg av leiligheten.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm med tilstandsvurdering/takst, April 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0202/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erlend Øye	**2026-11-02**

Identifikasjon

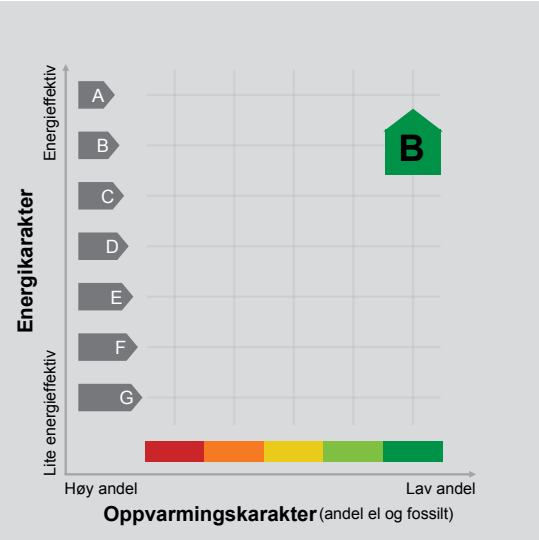
bankID Erlend Øye

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Observatoriegata 10
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489110
Bruksenhetsnummer	H0614
Merkenummer	5ca6f9ef-751c-44b5-b30d-9c27dbf5a4c4
Dato	30.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0202/26 . Vår ref.: 7259-1-605 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Organisasjonsnr: 930475432
Aksjonær: Øye, Erlend
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 605
Aksjeboenhetsnumer: 00101
Adresse: Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Aksjenummer: 6
Gnr. 209
Bnr. 248

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6649401.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer Bruksoverlating må søkes styret Montering av balkonger vedtatt på generalforsamling 14.05.18. Noen leiligheter vil ikke få balkong dersom vedtaket gjennomføres, se protokollen. Låneopptak fordeles på de som evt får balkong. Det foreligger en forliksavtale med nabobyggene ifbm balkonbyggingen. Følg saken på Oslo kommune plan-og bygg - saksinnsyn. Ved endring av eierforhold og leieforhold påløper det et gebyr på kr. 1500,- til Observatoriegaten 10 AS. Ved kjøp blir kjøper belastet, ved utleie blir eier av boligen belastet. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten De av aksjeeierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). IN-ordning er fra 2025 innført for begge lånene. Det er mulighet for å innfri hele eller deler av fellesgjelden 2 ganger årlig: 30.april og 30.oktober. Aksjonærer som ønsker å innfri fellesgjeld må kontakte OBOS i rimelig tid før forfall. Det vises forøvrig til rundskriv om IN-ordningen publisert på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208010476
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo:	6 859 902,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208452452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo:	13 835 615,00
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208594230
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo:	4 460 363,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 096,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto renter	704,78	
Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto avdrag	217,29	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto renter	596,68	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto avdrag	150,30	
Felleskostnader	2 227,00	
Bredbånd	200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	73,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 617,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	311 187,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208010476
Restsaldo:	151 065,36
Kapitalkostnader:	917,44
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208452452
Restsaldo:	127 927,50
Kapitalkostnader:	743,70
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208594230
Restsaldo:	41 032,08
Kapitalkostnader:	237,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 320 024,94,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jostein Finserås, e-post: observatoriegaten10@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7259
AS OBSERVATORIEGATEN 10

Velkommen til årsmøte i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Scandic Solli.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen var ikke klar ved utsendelse av innkallingen. Denne vil bli fremlagt på ordinær generalforsamling

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Regler for støyende oppussingsarbeid
8. Husordensregler og bakgård.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskapet 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås uforandret til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

Sak 7

Regler for støyende oppussingsarbeid

Forslag fremmet av:
Kristine Humerfelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene inneholder i dag ikke bestemmelser om støyende oppussingsarbeid. Det foreslås å innføre regler for dette for å sikre forutsigbarhet og redusere forstyrrelser for beboere.

Forslag til vedtak

Styres gis i oppdrag å utarbeide regler for støyende oppussingsarbeid i husordensreglene.

Sak 8

Husordensregler og bakgård.

Forslag fremmet av:
Jan Brede Falkevik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene pkt 7 må endres. Det bør ikke være lov å med oppussingsarbeid som bråker før kl 9 i helgene. Nå tillates det å starte kl 7 som er for tidlig. Likeså bør det være ro etter kl 22.

Det må settes i gang dugnad for å rydde/holde orden i bakgården. Nå er det ikke mye trivelig der. Evt må vaktmester tillegges oppgaven

Forslag til vedtak

Pkt 7. Endres slik at det ikke tillates støyende aktivitet som oppussing etc mellom kl 22 og 09.

Det må settes i gang dugnad for å rydde/holde orden i bakgården. Evt må vaktmester tillegges oppgaven.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Berge Larsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Kristin Solberg Høglund
- Stian Dahlstrø
- Stine Volleng

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Arnesen

Sak 10
Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges På generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen.

Årsrapport for 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Finserås	Observatoriegata 10
Styremedlem	Navpreet Kahlon	Observatoriegata 10
Styremedlem	Jørn Berge Larsen	Observatoriegata 10
Styremedlem	Kristina Kvalheim	Observatoriegata 10
Varamedlem	Cecilie Solberg	Observatoriegata 10
Varemedlem	Caroline Arensen	Observatoriegata 10

Valgkomiteen

John Larsen		

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post observatoriegaten10@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Observatoriegaten 10

Aksjeselskapet består av 108 leiligheter knyttet til aksjer. AS Observatoriegaten 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930475432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 248

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. AS Observatoriegaten 10 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Aksjeselskapets revisor er EY.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret i Observatoriegata 10 har ansvaret for å ivareta aksjelagets interesser og sørge for driften av aksjelaget. Styrets arbeid omfatter en rekke oppgaver og ansvarsområder, inkludert vedlikehold, økonomi og kommunikasjon.

Prosjekter

Heisprosjekt

På generalforsamlingen i fjor ble det besluttet å installere nye heiser, etter en grundig vurdering av fordelene og ulempene og vedlikeholde de gamle. Etter en grundig vurdering ble Heisrådgiveren valgt til å lede prosjektet og Schindler ble valgt som leverandør.

Vedtak: Styret har fullmakt til å anskaffe nye heiser med en ramme på 5,5 MNOK

Prosjektet har gått bedre enn planlagt, og det har vært en betydelig kvalitetsøkning for aksjelaget.

Prosjektregnskap:

Schindler – 4 448 000, Riving og installering av nye heiser

Heisrådgiveren – 242 000, konkurransegrunnlag, søk og ledelse av prosjektet

Totalt 4,7 MNOK

Dette blir fakturert beboere på samme faktura som felleskostnader. Det ble varslet at dette ville være 10 % av felleskost for hver enkelt eier. Dette er kommunisert i eget skriv.

Vedlikehold

Styret har ansvar for å sørge for at aksjelagets eiendom og fellesområder blir vedlikeholdt og holdt i god stand. Dette innebærer blant annet å inngå avtaler med leverandører og

entreprenører, samt å planlegge og gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider. Noen av styrets vedlikeholdsoppgaver det foregående året har vært:

Uteområder mot Observatoriegata og Hansteens gate

Vedlikehold av uteområdene mot gate og bakgård følger en årlig vedlikeholdsplan, inkl. rydding, beskjæring av trær og busker, samt beplanting. Slik grønt skjøtsel skjer to ganger i året og første runde i år var før 17. Mai.

Skrot / Søppel / Tagging

Det registres en fortsatt stor mengde hensatte møbler, søppel og andre gjenstander i fellesareal som i trapper, bodareal, gangareal og utendørs – inklusive ved siden av søppelbrønnene utendørs. Dette kan først og fremst være brannfarlig mtp. brannutvikling (brennbart) og hindre frie rømningsveier, men det er også sjenerende og kan tilstrekke skadedyr. Videre har aksjelaget tidligere fått bøter fra Bymiljøetaten for søppel som blir liggende utendørs. Styret besørger jevnlig bortkjøring av møbler/søppel/osv., men påpeker at slik bortkjøring er kostbart og ber samtlige om å vise hensyn ved å besørge bortkjøring av eget avfall.

Belysning i felles gang

Styret har i år som i fjor fortsatt å følge opp saken rundt reklamasjoner mot leverandør av grunnet during fra lampene i gangene. Det er byttet omtrent 60 lamper i reklamasjonsperioden. Leverandøren mener nå de ikke er pliktig til å bytte flere, og styret har ikke sett det som hensiktsmessig å starte en rettstvist for å fortsette å reklamere på lampene. Styret hentet derfor inn tilbud fra nye leverandører, og startet overgangen til nye lamper. Status her er at etasje 5, 6, 7 og 8 har fått nye lamper. Alle lampene som ble demontert og fungerte er byttet med defekte lamper i resterende etasjer. Vi har nå et reservelager, som jevnlig benyttes når lamper begynner å bråke.

Felles vaskeri

Vi oppgraderte felles vaskeri i 2024 etter store problemer med maskinene. De nye maskinene fungerer fint, og etter erfaring ser vi at prisen ved bruk er korrekt, så maskiner og vedlikehold dekkes av dem som bruker dem.

Brannkontroll

Det ble i slutten av 2025 og starten av 2026 utført en helhetlig brannvernkontroll av eiendommen, utført av Norsk Brannvern AS. Kontrollen omfattet både fellesarealer og boenheter. Rapporten viser at bygget tilfredsstiller grunnleggende krav til slokkeutstyr og rømningsforhold. I forbindelse med kontrollen ble også slokkere hos samtlige boenheter byttet ut, som har en levetid på 10 år. Ny kontroll av boenheter skal foreligge igjen etter 5 år.

Elektrisk anlegg

Det har vært flere som har opplevd jordfeil og overbelastning i leilighetene sine. Derfor fikk styret satt i gang feilsøking i kvartalet vårt (Elvia), og det har vært feilsøkt på fellesanlegget i bygården. Etter videre anbefaling fra flere elektrikere ble alle sikringer i bygget byttet til jordfeilautomater, som har vært en betydelig oppgradering av anlegget vårt.

Flere leiligheter opplever fortsatt utfordringer med sikringer og jordfeil. Siden dette er svært sporadisk er det veldig krevende å finne feil. Vi har hatt monitorering av anlegget fra desember til mars, men avsluttet etter en lengre periode uten feil. Anlegget er vurdert av flere elektrikere som robust, og i god stand. I april ble det igjen meldt om utfordringer. Elektriker er i dialog med Elvia og en strømnettanalyseekspert, og de har som mål å peile seg inn på leilighetene/områdene hvor eventuelle feil befinner seg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025-2026	Nye heiser	Fullstendig utskiftning av to nye heiser, med utskjæring for nye automatiske dører
2024-2024	Installasjon av fiber	Fiber ble installert i hele bygget.
2024-2024	Nye sikringer med jordfeilbrytere	Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere.
2024-2024	Rehabilitering av taknedløp og overvann	Gjennomgang av bygges taknedløp og overvannsystem, inkl. spyling og utskiftning ved behov.
2023-2023	Utskiftning av vann- og avløpsledninger	Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene. Entreprenør: Skandinavisk Oljesikkerhet AS.
2023-2023	Oppgradering ventiler til varmeanlegget	Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg. Entreprenør: Højer Rør AS.

2021-2023	Balkonger mot gate	Oppføring av ordinære og franske balkonger mot gateside. Entreprenør: Balkongbygg AS.
2021-2022	Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner	Gjennomgang og oppgradering av brannsikkerheten. Entreprenør: Norsk Brannvern AS.
2021-2021	Digitalt porttelefonanlegg via mobil	Ny porttelefon fra Defigo.
2018-2018	Oppgradering av bakgård	Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland.
2018-2018	Oppgradering av belysning	Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS
2017-2017	Legging av vanntett membrane	Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.
2016 – 2016	Rehabilitering fasader/gavler	Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside. Entreprenør: Murmester Nils Berg AS
2016 - 2016	Oppgradering av uteareal mot gate	Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal mot Observatoriegaten og Hansteens gate. Entreprenør: Conservo Fasadebelysning montert.

2015 – 2016	Nedsenkede søppelcontainere	Nedsenkede containere for husholdningssøppel og papir etablert på gårdens areal på gateplan i Observatoriegaten. Entreprenør: Conservo
2014 – 2014	Rehabilitering av bodareal	Alle boder i kjeller skiftet til stålboder. Bodarealet utvidet. Entreprenør: Polygon.
2012 – 2012	Lamper, callinganlegg	Lamper i fellesarealer og callinganlegg skiftet.
2012 – 2012	Kontroll elektrisk anlegg	Kontrollert el.installasjoner i fellesarealer og ca. halvparten av leilighetene. Stort sett OK. Påviste mangler utbedret.
2010 – 2010	Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil	Rehabilitering av samtlige bad. Prosjektledelse: OPAS Entreprenør: Brødr. Bastiansen
2010 – 2010	Skiftet 14 brannskap	Årlig service av NOHA.
2009 – 2011	Heisrehabilitering	Heisenes tekniske utstyr skiftet, beholdt heisstol. én heis i 2009, den andre i 2011
2009 – 2009	Nye vaskemaskiner og tørketromler	Direktebestilling.

Økonomi

Styret har ansvar for å føre regnskap for aksjelaget og sørge for at økonomien er sunn og stabil. Dette innebærer blant annet å utarbeide budsjett og årlige regnskaper, samt å håndtere inn- og utbetalinger.

I 2025 har vi et stort heisprosjekt som har preget økonomien. Regnskapet viser et negativt driftsresultat og det skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader knyttet til utskiftning og vedlikehold av heisene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Det er hovedsakelig heisprosjektet som er et vesentlig avvik i årets regnskap i forhold til budsjett for 2025. Heisprosjektet har en kostnad på 4 248 950 i 2025 og burde vært presentert som en egen post. Uten den posten ville selskapet levert et resultat omtrent på budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr -850 410.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 977 240. Ca. kr 500 000 er relatert til oppgradering av heisene. Resterende beløp er på nivå med tidligere år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 4.1 % for renovasjon og 23,5% vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025. Selv om vi hadde et positivt avvik i 2025 velger vi å la estimatet for 2026 være høyere.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 2,3 % fra 1. januar 2026, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Observatoriegaten 10.

Lån
AS Observatoriegaten 10 har 3 lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Drifts- og vedlikeholdskostnader
Styret jobber videre med å reforhandle drifts- og vedlikeholdsavtaler, og forventer ingen større vedlikeholdsutgifter i 2026.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Styret forventer økning i felleskostnadene. For mer informasjon, vennligst se egen informasjon angående felleskostnader som har blitt delt.

Kommunikasjon

Styret har ansvar for å kommunisere med beboerne i aksjelaget og sørge for å informere dem om viktige saker og hendelser. Dette innebærer blant annet å sende ut informasjonsskriv og å holde beboermøter.

Inkludert i dette inngår oppdatering av regler og vedtekter (stemmes over på årsmøte), konfliktløsning og forsikringssaker og vedlikehold av styretavlen, Vibbo/hjemmeside osv.

Regler og vedtekter

Styret har ansvar for å sørge for at aksjelagets regler og vedtekter blir fulgt av beboerne. Dette innebærer blant annet å utarbeide og oppdatere regler og vedtekter, samt å følge opp og håndheve dem.

AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930475432, KLIENTNR. 7259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 131 532	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 093 796	4 707 405	4 640 000	5 326 000
Andre inntekter	3	49 860	512 155	458 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 275 188**	**5 219 560**	**5 099 000**	**5 376 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-28 755	-28 755	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 370	-3 000	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-155 590	-148 483	-157 000	-164 065
Konsulenthonorar		-9 693	-13 659	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-4 604 339	-587 634	-474 000	-477 270
Forsikringer		-381 333	-344 051	-346 000	-387 520
Kommunale avgifter	8	-819 078	-688 992	-809 000	-850 100
Energi/fyring	9	-752 505	-776 299	-880 000	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 719	-118 977	-322 000	-331 660
Andre driftskostnader	10	-414 996	-300 172	-277 000	-280 060
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 787 038**	**-3 306 680**	**-3 646 000**	**-3 752 095**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-2 511 850**	**1 912 879**	**1 453 000**	**1 623 905**
DRIFTSRESULTAT		**-2 511 850**	**1 912 879**	**1 453 000**	**1 623 905**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 922	8 608	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 277 240	-1 294 129	-1 272 000	-1 272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 269 318**	**-1 285 521**	**-1 270 000**	**-1 270 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 781 169**	**627 358**	**183 000**	**353 905**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	627 358		
Fra annen egenkapital:		-3 781 169	0		

AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930475432, KLIENTNR. 7259

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 683 110	7 683 110
Tomt		162 600	162 600
Andre varige driftsmidler	14	28 754	57 509
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 874 464**	**7 903 219**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 755	411
Forskuddsbetalte kostnader		61 621	53 578
Andre kortsiktige fordringer	15	519	106 778
Driftskonto OBOS-banken		1 913 076	576 122
Sparekonto OBOS-banken		140 033	108 992
SUM OMLØPSMIDLER		**2 117 004**	**845 881**
SUM EIENDELER		**9 991 467**	**8 749 099**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	1 090 000	1 090 000
Annen egenkapital	17	-18 359 194	-14 578 025
SUM EGENKAPITAL		**-17 269 194**	**-13 488 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 293 247	21 082 700
Annen langsiktig gjeld	20	1 000 000	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 293 247**	**22 082 700**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 960 278	42 912
Påløpte renter		7 136	7 516
Annen kortsiktig gjeld		0	103 996
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 967 414**	**154 424**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 991 467**	**8 749 099**
Pantstillelse	21	37 500 000	32 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2026
Styret i As Observatoriegaten 10

Jostein Finserås Kristina Kvalheim Jørn Berge Larsen

Navpreet Singh Kahlon

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til

borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkonglån	134 865
Bodleie	1 310
Garasjeleie	506 471
Eiendomsskatt	3 042

Felleskostnader	2 794 901
Garasjeleie	14 410
Kabel-TV	233 200
Utskiftede automater	90 250
Renter og avdrag fellesgjeld	308 953
Kapitalkostnader IN I	745 027
Kapitalkostnader IN II	385 385
Reg.kapitalkostnader IN I	-532
Reg.kapitalkostnader IN II	1 652
Leie tidligere år	6 394
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 131 532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 093 796**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	21 000
Nøkler	2 100
Annet	26 760
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 860**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-19 131

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 370
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 370**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 148
Drift/vedlikehold VVS	-30 118
Drift/vedlikehold elektro	-172 058
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 248 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 367
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 680
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 604 339**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 619
Vann- og avløpsgebyr	-466 163
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-819 078**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 251
Fjernvarme	-696 254
SUM ENERGI / FYRING	**-752 505**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 295
Container	-14 018
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 823
Vaktmestertjenester	-191 590
Renhold ved firmaer	-86 611
Andre driftskostnader	-54 010
Trykksaker	-73
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 131
Andre kontorkostnader	-14 410
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 990
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-414 996**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 467
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 281
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
Andre renteinntekter	115
SUM FINANSINNTEKTER	**7 922**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-454 690
Pantegjeldsrenter	-779 636
Pantegjeldsrenter	-40 834
Renter på leverandørgjeld	-2 080
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 277 240**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	1 463 400

Tilgang 2022 (balkonger)	6 494 334
Tilgang 2022 korrigert	-274 624
SUM BYGNINGER	**7 683 110**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2024	86 264	
Avskrevet tidligere	-28 755	
Avskrevet i år	-28 755	
		28 754
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**28 754**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-28 755**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	519
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**519**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 1 090 000, fordelt på 109 aksjer à kr 10 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-18 359 194
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-18 359 194**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS 1		
Renter 31.12.2025: 4,4%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2022	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	293 356	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	106 825	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 899 819
OBOS-banken AS 2		
Renter 31.12.2025: 4,4%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2025	-14 076 056	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 420	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-13 901 636
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 208	
		-2 491 792
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 293 247**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerobligasjon	-1 000 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 000 000**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	23 293 247
Beregnede IN forpliktelser	0
TOTALT	**23 293 247**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 683 110
Tomt	162 600
TOTALT	**7 845 710**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 7259 **Selskapsnavn:** AS OBSERVATORIEGATEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS OBSERVATORIEGATEN 10

Organisasjonsnummer: 930475432
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Mats Granby er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Stian Dahlstrø er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås uforandret til kr 260 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Regler for støyende oppussingsarbeid

Fremmet av: Kristine Humerfelt

Husordensreglene inneholder i dag ikke bestemmelser om støyende oppussingsarbeid. Det foreslås å innføre regler for dette for å sikre forutsigbarhet og redusere forstyrrelser for beboere.

Forslag til vedtak:
Styres gis i oppdrag å utarbeide regler for støyende oppussingsarbeid i husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregler og bakgård.

Fremmet av: Jan Brede Falkevik

Husordensreglene pkt 7 må endres. Det bør ikke være lov å med oppussingsarbeid som bråker før kl 9 i helgene. Nå tillates det å starte kl 7 som er for tidlig. Likeså bør det være ro etter kl 22.

Det må settes i gang dugnad for å rydde/holde orden i bakgården. Nå er det ikke mye trivelig der. Evt må vaktmester tillegges oppgaven

Forslag til vedtak:
Pkt 7. Endres slik at det ikke tillates støyende aktivitet som oppussing etc mellom kl 22 og 09.
Det må settes i gang dugnad for å rydde/holde orden i bakgården. Evt må vaktmester tillegges oppgaven.

✗ **Ikke vedtatt. Ref. vedtak over, styret utarbeider ny tekst.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Berge Larsen

Følgende stilte til valg:
Jørn Berge Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Dahlstrø
Hanne Kristin Solberg Høglund
Stine Volleng

Følgende stilte til valg:
Stian Dahlstrø
Hanne Kristin Solberg Høglund
Stine Volleng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Arnesen

Følgende stilte til valg:
Caroline Arnesen

10. Valgkomité

Medlem (1 år)

Ingen ble valgt

Valgkomité ikke valgt for kommende periode.

Følgende stilte til valg:
Velges på generalforsamlingen.

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Stian Dahlstrø /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7259
AS OBSERVATORIEGATEN 10

Velkommen til årsmøte i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. juni kl. 15:00 og lukker 14. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7259

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Dahlstrø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS velges som ny revisor, i tråd med saksfremstillingen

Vedlegg

1. Oversendelsesbrev 1.pdf

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.26
Selskapsnummer: 7259 **Selskapsnavn:** AS OBSERVATORIEGATEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stian Dahlstrø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS velges som ny revisor, i tråd med saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AS OBSERVATORIEGATEN 10

Organisasjonsnummer: 930475432
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 15:00 til 14. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Dahlstrø er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS velges som ny revisor, i tråd med saksfremstillingen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Stian Dahlstrø /s/

Vedtekter for AS Observatoriegaten 10

Endret på ordinær generalforsamling 11.05.2017 og 14.05.2018. Sist endret på digital generalforsamling av holdt 28.05.20-05.06.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Firma

Selskapets navn er: AS OBSERVATORIEGATEN 10.

1-2 Formål

Selskapet har til formål å forvalte og drifte selskapets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 1.090.000,- fordelt på 109 aksjer á kr 10.000.

(2) Ingen kan eie flere enn tre aksjer.

2-2 Aksjeeierbok

(1) Selskapet skal føre en aksjeeierbok der aksjeeierne innføres i alfabetisk orden med angivelse av navn eller foretaksnavn, fødselsdato eller organisasjonsnummer samt kontaktopplysninger som adresse, telefonnummer (inkl. mobil) og elektronisk postadresse.

(2) For hver aksjeeier skal det angis antall aksjer og nummer på aksjene, samt tilhørende innskuddsobligasjon med nummer.

2-3 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en aksje. Dette gjelder ikke om sameieparten erverves ved arv.

(2) Eier flere en aksje i sameie, må de oppnevne en enkelt sameier til å opptre som aksjeeier overfor selskapet.

(3) Ektefeller/samboere som eier aksjer sammen må ikke oppnevne en enkelt sameier etter (2). Se forøverig Pkt. 4-2 (3)

2-4 Overdragelse av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) Overdragelse av aksjer krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det kan påvises fyldesgjørende saklig grunn, eller at ervervelsen av aksjene ikke fyller de vilkår som lovgivningen eller vedtektene til enhver tid setter for ervervelse av aksjer i dette selskap.

(2) Erverv av aksjer er betinget av at erververen vedtar de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for eiendommen.

(3) Ved overdragelse av aksjer skal erververen umiddelbart sende melding til selskapet ved dets styre om sitt aksjeerverv. Når styret mottar meldingen og de ovenfor nevnte vedtagelser, skal det uten ugrunnet opphold sørge for at den nye eieren innføres i selskapets aksjeeierbok.

(4) Når en aksjeeier er innført i aksjeeierboken skal styret gi vedkommende melding om dette og angi hva som er innført.

(5) Overdragelse av aksje utløser ikke forkjøpsrett for de øvrige aksjeeiere.

(6) Forretningsfører og/eller styret kan hver for seg ilegge et overdragelsesgebyr til dekning av kostnader ved registrering og flytteaktiviteter ved overdragelse av aksjer.

(7) Den som erverver en aksje i selskapet trer inn i avhenderens forpliktelser etter kapittel 10 i disse vedtektene.

2-5 Innløsning av aksje

Dersom en bolig blir sammenbygd med en annen (jf. punkt 10-4) skal en aksje til de sammenføyde boliger innløses av selskapet til pålydende verdi, slik at den sammenføyde boligen bare har èn aksje.

3. Borett

3-1 Boretten

(1) Hver aksje, sammen med en innskuddsobligasjon, gir en ekslusiv bruksrett til èn bestemt av selskapets boliger og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

4-2 Møterett

(1) Aksjeeierne har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg.

(2) Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

(3) På generalforsamlingen har aksjonærers ektefelle/samboer møterett og talerett, men ikke stemmerett.

(4) Hvis en aksje eies av flere i sameie, møter den som er oppnevnt til å opptre som aksjeeier overfor selskapet. De øvrige sameiere har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

4-3 Ledelsens møteplikt

(1) Styrelederen og forretningsfører skal være til stede på generalforsamlingen. Ved gyldig forfall skal det utpekes en stedfortreder.

(2) Styremedlemmene og forretningsfører har talerett på generalforsamlingen.

4-4 Tidspunkt for ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

4-5 Innkalling til ordinær generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styreleder ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med minst 14 dagers varsel. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal inneholde et forslag til dagsorden som bestemt angir de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) Med unntak for vedtektsendringer, kan dokumentasjon til de enkelte saker sendes ut senest én uke før møtet.

4-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse
3. Gjennomgåelse av budsjett for inneværende år
4. Valg av styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av valgkomite
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av styrets og revisors godtgjørelse
8. Andre saker som etter lov eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

4-7 Aksjeeiernes rett til å få saker behandlet

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

4-8 Ekstraordinær generalforsamling

(1) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

(2) Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller når minst 1/10 av aksjeeiere skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.

(3) Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at krav ifølge pkt (2) er fremsatt.

(4) Innkallelse skal sendes senest én uke før møtet skal avholdes med angivelse av tid og sted for møtet og hvilke bestemte saker som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen.

4-9 Møteledelse

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

4-10 Fortegnelse over aksjeeierne

Det skal opprettes en fortegnelse over de aksjeeiere som har møtt, enten selv eller ved fullmektig. Fortegnelsen skal angi hvor mange aksjer og stemmer hver av dem representerer.

4-11 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

4-12 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 4-5 (2), 4-6 eller 4-8 (4) i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

(2) Saker som ikke er meddelt aksjeeierne etter reglene om innkalling av generalforsamlingen, kan ikke avgjøres på møtet uten at alle aksjeeiere samtykker.

4-13 Avstemninger

(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(2) Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

4-14 Årsberetningen

(1) I årsberetningen skal det, i tillegg til de innholdskrav regnskapsloven oppstiller, gis opplysning om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat, og som ikke fremgår av årsregnskapet. Det skal også redegjøres for forhold av ekstraordinær betydning for selskapets stilling og resultat selv om disse fremgår av årsregnskapet. Årsberetningen skal også opplyse om viktige forhold inntrådt etter regnskapsårets slutt.

(2) Hvis det er skjedd vesentlige endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjeeierne.

(3) Det skal også redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

4-15 Protokoll

(1) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen.

(2) I protokollen skal generalforsamlingens beslutning inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Protokollen skal angi antallet avgitte stemmer for og mot den enkelte beslutningen, i den utstrekning dette er relevant for utfallet av avstemningen. Fortegnelsen over de møtende etter punkt 4-10 skal inntas i eller vedlegges protokollen.

(3) Protokollen undertegnes av møtelederen og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede.

(4) Protokollen skal holdes tilgjengelig for aksjeeierne hos selskapet.

5. Styret og dets vedtak

5-1 Styret

1. Selskapets styre har 4 medlemmer med funksjonstid på 2 år.

2. Styremedlemmene velges av generalforsamlingen slik at det normalt velges to styremedlemmer hvert år.

3. Generalforsamlingen skal årlig velge 2 varamedlemmer til styret med funksjonstid på ett år.

4. Dersom et styremedlem skulle fratre før utløpet av funksjonstiden skal det foretas suppleringsvalg på den førstkommende generalforsamling for den del av funksjonsperioden som gjenstår.

5. Styret velger selv sin leder for ett år.

6. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Selskapet skal ikke ha ansatt daglig leder, og styreformannen står for den daglige ledelse.

5-3 Styrets vedtak

(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan dog ikke treffe vedtak med mindre alle styremedlemmer så vidt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Har et styremedlem meldt forfall, skal det så vidt mulig innkalles en vararepresentant til å møte for det fraværende styremedlem.

(2) Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(3) Styret har ikke myndighet til å iverksette enkelttiltak som innebærer en utgift på mer enn kr 1.000.000,-. Dersom dette er påkrevet skal en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling behandle og avgjøre spørsmålet.

5-4 Styreprotokoll

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og som «sett» av de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer.

5-5 Representasjon og fullmakt

Styret kan meddele signaturrett og prokura.

5-6 Forretningsfører og vaktmester

(1) Styret kan engasjere forretningsfører. Forretningsfører skal ikke være medlem av styret.

(2) Styret kan engasjere vaktmester og bestemmer i så fall dennes arbeidsoppgaver.

5-7 Styreansvarsforsikring

Selskapets styre skal tegne en styreansvarsforsikring med tilfredsstillende dekning sett hen til selskapets tidligere og nåværende drift og disposisjoner.

5-8 Husordensregler

Styret kan fastsette husordensregler for selskapets eiendom.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

6-1 Inhabilitet

(1) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

6-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7. Bruk og bruksoverlating

7-1 Bruk av boligen

(1) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(2) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Med søknaden skal det følge en erklæring om tiltaket vil være søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven. Godkjenning kan ikke nektes av styret uten saklig grunn.

7-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan, med samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

(2) Ved bruksoverlating skal brukers navn og telefonnummer (inkl. mobil), samt epostadresse oppgis til styret.

(3) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal bruksoverlatingen regnes som godkjent.

(4) Aksjeeieren kan, uten samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

(5) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(6) Aksjeeier plikter å påse at bruker vedtar en leiekontrakt som pålegger bruker de samme plikter aksjeeier er pålagt gjennom vedtektene, husordensreglene og hovedleieavtalen.

(7) Forretningsfører og/eller styret kan hver for seg ilegge et overdragelsesgebyr ved bruksoverlating til dekning av kostnader ved registrering og flytteaktiviteter.

(8) Selskapet har intet ansvar for bortfall av fremleieinntekter som følge av at leiligheten blir ubeboelig eller får en redusert bruksverdi på grunn av oppussingsarbeider eller andre tiltak iverksatt av styret.

8. Vedlikehold og forandringer

8-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær har ansvaret for å føre tilsyn med både sin del av bygningskroppen, stamledningsnett og leiligheten med boder for øvrig. Styret skal varsles dersom der foreligger forhold av betydning for Selskapets standard og sikkerhet.

(2) Aksjeeier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig forskrifts- og håndverksmessig god stand. Aksjeeier skal vedlikeholde, samt foreta nødvendige reparasjoner og utskifting av boligens tekniske installasjoner, så som rør, ledninger og komponenter tilknyttet forsyning av og avløp for vann, varme og elektrisitet/IKT. Vedlikeholdsplikten gjelder fra og med boligens hovedsikring /sikringsskap, vannrør med tilbehør fra og med leilighetens stoppekran og inkludert sluk, radiatorer, varmekabler, og øvrig utstyr inklusive vannklosett og vasker. Vedlikeholdsplikten omfatter også ut- og innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør, terrassedør og innvendige dører med omramming, samt overflatebehandling av innvendig gulv, vegger og tak. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Aksjeeier har også ansvar for nødvendig oppussing, utskifting og vedlikehold av areal som har tilknytning til boligen, inkludert boder og terrasser vedkommende besitter. Dette omfatter blant annet terrasserekkverk, terrassedekke, dørtelefon til boligen og ringeklokke. Sluk på terrasse skal renses slik at de holdes åpne.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Aksjeeier har ansvar for at boligen har minst en godkjent røykvarsler, med fungerende batterier, plassert slik at den høres tydelig i samtlige rom når dørene er lukket. Videre har aksjeeier ansvaret for at boligen har manuelt slokningsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha minimum ett forsikringsgodkjent pulverapparat. For øvrig er aksjeeier ansvarlig for at gjeldende brannforskrifter overholdes hva angår sin bolig.

(6) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Styret kan avholde besiktigelser i leiligheten for å undersøke om bestemmelsene ovenfor er overholdt. Slike besiktigelser skal begrenses til det nødvendige og utføres på en mest mulig hensynsfull måte.

(8) Styret kan ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf eller i pkt. 10-3, pålegge aksjeeier å utbedre manglene, eller bestille arbeidene utført for aksjeeiers regning.

(9) Bestemmelsene over er ikke til hinder for at generalforsamlingen med vanlig flertall kan vedta felles oppussing og utskifting som faller innenfor den enkelte aksjeeiers ansvarsområde.

8-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre selv om skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier, jf. punkt 10-1 (8).

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeier.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører, men ikke terrassedører eller inngangsdører til boligene. Videre omfattes reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres på en slik måte at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8-3 Forandringer i boligene

(1) Aksjonæren skal melde alle større vedlikeholds- og ombygningsarbeider i boligen til styret, og motta styrets godkjennelse før disse iverksettes. Dette omfatter bl.a. nedrivning av vegger, utskiftning av sluk, samt brudd på membran i baderom og brudd på etasjeskiller. Til tross for en eventuell godkjennelse er aksjeeieren selv ansvarlig for arbeidene som blir utført. Styret kan ikke nekte å godkjenne planene uten at dette er saklig begrunnet i hensynet til de øvrige aksjeeiere eller offentlige krav og bestemmelser.

(2) Søknaden må inneholde en erklæring om at alt arbeid vil bli utført fag- og forskriftsmessig. Søknaden må videre inneholde en erklæring om hvorvidt tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og, om det er det, nødvendige offentlige godkjennelser.

(3) Styret bestemmer teknisk utførelse på vinduer og ytterdører, samt utseende og fargevalg hva angår utvendig side av disse.

(4) Når arbeidenes er utført meldes dette til styret med dokumentasjon på at arbeidene er utført fag- og forskriftsmessig. Styret kan inspisere forandringene. Styret har ved en slik inspeksjon ikke godkjent at arbeidene er utført fag- og forskriftsmessig.

8-4 Sammenslåing av boliger

(1) Dersom ombygningsarbeider som nevnt under punkt 10-3 medfører sammenslåing av boenheter eller boenhet med fellesareal skal dette spesielt fremgå av søknaden til styret. Sammenslåing av bruksenheter vil være søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og nødvendige offentlige godkjennelser for sammenslåing må vedlegges søknaden.

(2) Styret kan nekte å godkjenne planene dersom dette medfører ulemper for andre aksjonærer eller beboere, eller medfører begrensninger i bruk av fellesarealer.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

9-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

9-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Vedtektsendringer og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles til aksjeeierne i samsvar med de underliggende verdiene til hver aksjes og inskuddsobligasjons bolig.

HUSORDENSREGLER
OBSERVATORIEGATEN 10 AS

Vedtatt på generalforsamling 7. april 2011. Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2016. Sist endret gå ordinær generalforsamling 1. juni 2023.

For at Observatoriegaten 10 skal være et godt sted å bo må alle utvise alminnelig folkeskikk og ta hensyn til sine naboer. Forøvrig kan man gjøre som man vil, dog med de begrensninger som følger her:

§ 1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene, inkl leietakere. Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig for å bidra til et godt bomiljø. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 2. Alle beboere må sette seg inn i branninstruksen som er hengt opp i inngangspartiet og for øvrig følge de pålegg som gis av styret.

§ 3. Alle beboere skal vise ordenssans og hjelpe til å holde fellesarealer i orden.
Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper utenfor inngangsparti, i trapperom eller andre fellesarealer.

§ 4. Gårdsplass, bakgård, trappeoppgang, korridorer, loft og felles kjellerrom må ikke opptas med private gjenstander. Disse vil i så fall bli fjernet og kastet for eiers regning. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

§ 5. Beboere plikter å holde orden i egne boder. Bodene skal holdes låst og være merket med leilighetsnummer. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Adgang til kjelleren begrenses til mellom kl 06:30 og 23.30.

§ 6. Sykler skal kun oppbevares i sykkelbod i kjeller eller plasseres i sykkelstativ utenfor gården.

§ 7. Etter kl. 23 skal det være ro i gården, Det skal være nattero i gården fram til kl 07. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, oppussing, høy spilling av musikk etc., ikke må foregå i tidsrommet kl 23 – 07.

Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende leiligheter/naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 8. For å redusere våre felles fyringsutgifter bør det tilstrebes kort og kraftig lufting av leilighetene. Radiatorer som er skrudd av kan fryse dersom vinduer står åpne om vinteren – beboere må påse at dette ikke skjer.

§ 9. Beboerne må lufte sine radiatorer minimum hver høst for å unngå lyd i varmerørene. Luftenøkkel kjøpes i jernvarehandel.

§ 10. Feil på rør-, sanitær- og varmeanlegg eller andre uregelmessigheter må snarest meldes til vaktmester eller Styret. Se vedtektene for ansvarsdeling mellom aksjonær og selskap. Rom med vannledning eller radiator må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at installasjoner ikke fryser.

§ 11. Ytterdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes lukket og låst. Ukjente personer må aldri slippes eller låses inn.

§ 12. Vaskeriet kan kun benyttes i reservert tid. Det er maksimalt mulig å reservere to timer på hver maskin per dag. Vaskeriet må ikke benyttes senere enn kl. 23 og både maskiner og vaskerom må være rene og i orden etter bruk. Vaskeinstruks skal følges. Vaskeriet skal kun benyttes til beboernes egen vask.

Beboer er ansvarlig for å melde i fra om feil eller mangler til vaktmester. Blir maskinene misbrukt vil beboer bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon.

Styret fastsetter pris pr vask/tørk. Vaskekort fås kjøpt hos vaktmester, leilighet 104. Oppladning av vaskekort gjøres mot framvisning av kvittering på innbetalt beløp til gårdens brukskonto nr 7032.05.12202.

§ 13. Hver etasje har ett felleskjøkken. Dette er kun beregnet for etasjens 1-romsleiligheter uten eget etablert kjøkken. 1-romsleilighetene må selv gjøre rent på felleskjøkkenet og holde arealet vedlikeholdt. Dersom det ikke holdes tilstrekkelig i orden og/eller vedlikeholdt, vil Styret stenge kjøkkenet, eller få det vasket/oppgradert for 1-romsleilighetenes regning. Det er ikke tillatt å henlegge søppel eller andre gjenstander/møbler på felleskjøkkenene.

§ 14. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten at dette er søkt om og godkjent av styret. Unntatt er dyr som brukes som hjelp ved handikap. Videre er det ikke tillatt å mate dyr og fugler på gårdens fellesarealer.

§ 15. Den enkelte må ha samtykke fra Styret før det foretas forandringer av leiligheten som synes utenfra. Herunder oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. samt utskiftning og utvendig maling av vinduer, inngangsdører, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Styret gir informasjon om vindustyper og fargekoder på maling.

§ 16. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.

§ 17. Avfallshåndtering:

- Vanlig husholdningsavfall skal kastes i miljøboden i gjenknyttet plastpose.
- Papiravfall skal kastes i egen dunk i miljøboden.
- Glødende avfall eller lett antennelig avfall må ikke kastes i miljøboden.
- Større mengder avfall eller større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende, må fraktes vekk av den enkelte beboer.
- Glassflasker og metallbokser skal gjenvinnes og leveres på dertil egnede mottak.
- Uadressert post og reklame som henlegges foran hver leilighetsdør skal fjernes av beboer. Dersom man ikke ønsker slik post skal man reservere seg mot levering ved å legge beskjed om dette utenfor inngangsdøren.

§ 18. Ved lengre fravær plikter beboer å sørge for nødvendig tilsyn med egen leilighet og tilhørende boder.

§ 19. Beboernes ringeklokker og postkasser må være korrekt skiltet. Skilt kan blant annet bestilles hos Jernia på House of Oslo. Annen merking enn gårdens standard vil bli fjernet av vaktmester. Den enkelte aksjonær har ansvaret for å holde sin postkasse i stand, og må for egen kostnad skifte ut lås og ellers foreta reparasjoner når dette er påkrevet.

§ 20. Styret kan kreve besiktigelse av en leilighet i henhold til gjeldende lovverk dersom det innen leiligheten kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 21. Beboerne er erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene ikke er fulgt. Aksjonærene er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten. Hvis aksjonær ikke selv bor i leiligheten, plikter aksjonær å føre nødvendig tilsyn.
Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor aksjonæren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for aksjonærens regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av aksjonærens plikter.

§22. Bruk av balkong og terrasser skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene fra kl. 23-07. Dette gjelder alle dager i uken.

§23. Grill på balkonger/terrasser skal være elektrisk eller gass. Kullgrill og engangsgrill tillates ikke.

§24. Utebelysning, inkludert sesongbelysning, skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Utebelysning med varm hvit/gul farge tillates (f.eks. i vinterhalvåret). Utebelysning med ulike farge, blinkende farge eller lignende tillates ikke.

§25. Lufting, risting eller banking av tøy, sengeklær, tepper og lignende må ikke skje fra vindu, balkong eller terrasse. Synlig tørking av tøy må unngås.

§26. Balkonger og terrasser skal ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

§27. Det er forbudt å sette opp plakater, skilter, antenner, parabol, flaggstenger, markiser m.v. utendørs uten styrets skriftlige tillatelse. Blomsterkasser tillates.

§28. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkonger og terrasser, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

§29. Aksjonærer med balkong og terrasser er ansvarlige for godt vedlikehold av disse. Balkongens og terrassens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Dreneringssystemet skal renses jevnlig. Snø må ryddes på en forsvarlig måte med jevne mellomrom. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

§30. Beboere som røyker må vise hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for naboene. Sneiper skal ikke kastes utenfor balkong, men sikres i forhold til brannsikkerhet.

Oslo, mars 2011
Styret

Ordensregler for fellesvaskeri
Observatoriegaten 10 AS

1. Vaskeriet skal kun benyttes av beboere i gården.
2. Vaskeriet skal bare benyttes **i perioden kl. 06:00 – 24:00**.
3. Vasketider reserveres ved å skrive seg opp på vaskelisten. Alle må benytte de ferdigutfylte listene når de skriver seg på vasketid for å unngå misforståelser.
   Husk å beregne nok tid.
4. Tørketrommel må maks benyttes ½ time inn i neste beboers reserverte tid.
5. Tørkeskapet er koblet ut av sikkerhetsmessige årsaker, men kan benyttes til oppheng av klær til naturlig luft tørking.
6. Det er ikke tillatt å reservere vasketid utover den tid som er nødvendig for å få avviklet vaskingen.
7. Følg maskinenes bruksanvisning nøye. Ta bl.a. hensyn til maksimalvekten av tøy og vær nøye med å fjerne gjenstander som mynter, spiker etc. i lommene, da dette kan skade maskinene. Følg også henvisningene på såpen du anvender, så holder maskinene lenger.
8. Hvis maskiner og utstyr behandles på en slik måte at skade på maskinene oppstår, er brukeren erstatningspliktig. **Feil ved maskiner og utstyr skal straks meldes til styret.**
9. Bruk av maskinene skjer på eget ansvar. Skader på tøy erstattes ikke.
10. Alt tøy skal i utgangspunktet være fjernet når vaskeriet forlates. Etterlates tøy i vaskeriet, skjer dette på eiers eget ansvar og tøyet må i så fall hentes så fort det er tørt. Det har forekommet tyveri av glemt tøy.
11. Etter bruk skal vaskeriet ryddes og rengjøres. **Det vil si at alle maskiner, inventar og gulv skal være rengjort**. Lo må fjernes fra filter i tørketromlene.
12. Søppel skal kastes i miljøbod ute.
13. Når ingen oppholder seg i vaskeriet skal dørene være lukket.
14. Det er et eget elektronisk betalingssystem på maskinene hvor det er nødvendig å inneha et vaskekort som er ladet opp av styret, for å kunne benytte maskinene. Vaskekort leses av i den enkelte maskin.
15. Brukerne av vaskeriet kjøper vaskekortene til odel og eie for en engangssum på kr 50,-
16. **Kortene lades opp med et predefinert beløp; enten kr 200 eller kr 400**. For å slippe pengehåndtering er det lagt opp til at kort kan kjøpes ved å sette inn penger på selskapets **brukskonto nr.: 7032.05.12202**. Kvittering eller utskrift fra nettbank forevises representant fra styret ved lading. Minner om at ved førstegangs kjøp blir summen kr 50 for kortet + et av de predefinerte beløpene.
17. Styret vil være tilstede i vaskeriet for å lade vaskekort hver annen mandag, så langt dette lar seg gjøre. Det henstilles til å sjekke datoer og tider på gårdens oppslagstavle i 1. etasje.
18. Vaskerikort kan også benyttes til å reservere tid på maskinene og vil kjenne igjen det enkelte kort når man kommer for å benytte maskinene. Det er med andre ord ikke mulig for noen «å stjele» reservert tid med dette systemet.
19. Kort som mistes vil ikke bli erstattet.
20. **Pris pr. vask eller tørk er satt til kr 10,-**

Husk at vi alle ønsker å finne vaskeriet i god stand – og at dette er grunnen til at vi har ordensregler for fellesvaskeriet.

Styret tar gjerne i mot spørsmål eller brukererfaringer, og ber om at disse rettes til: observatoriegaten10@gmail.com.

Oslo, 10.04.2012
Observatoriegaten 10 AS

v/ styreleder Lise-Anita Eriksen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.10.2020
David Gulbrandsen	202003965 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	OBSERVATORIEGATA 10	Eiendom:	209/248/0/0
Tiltakshaver:	AS OBSERVATORIEGATEN 10	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 01.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjente tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

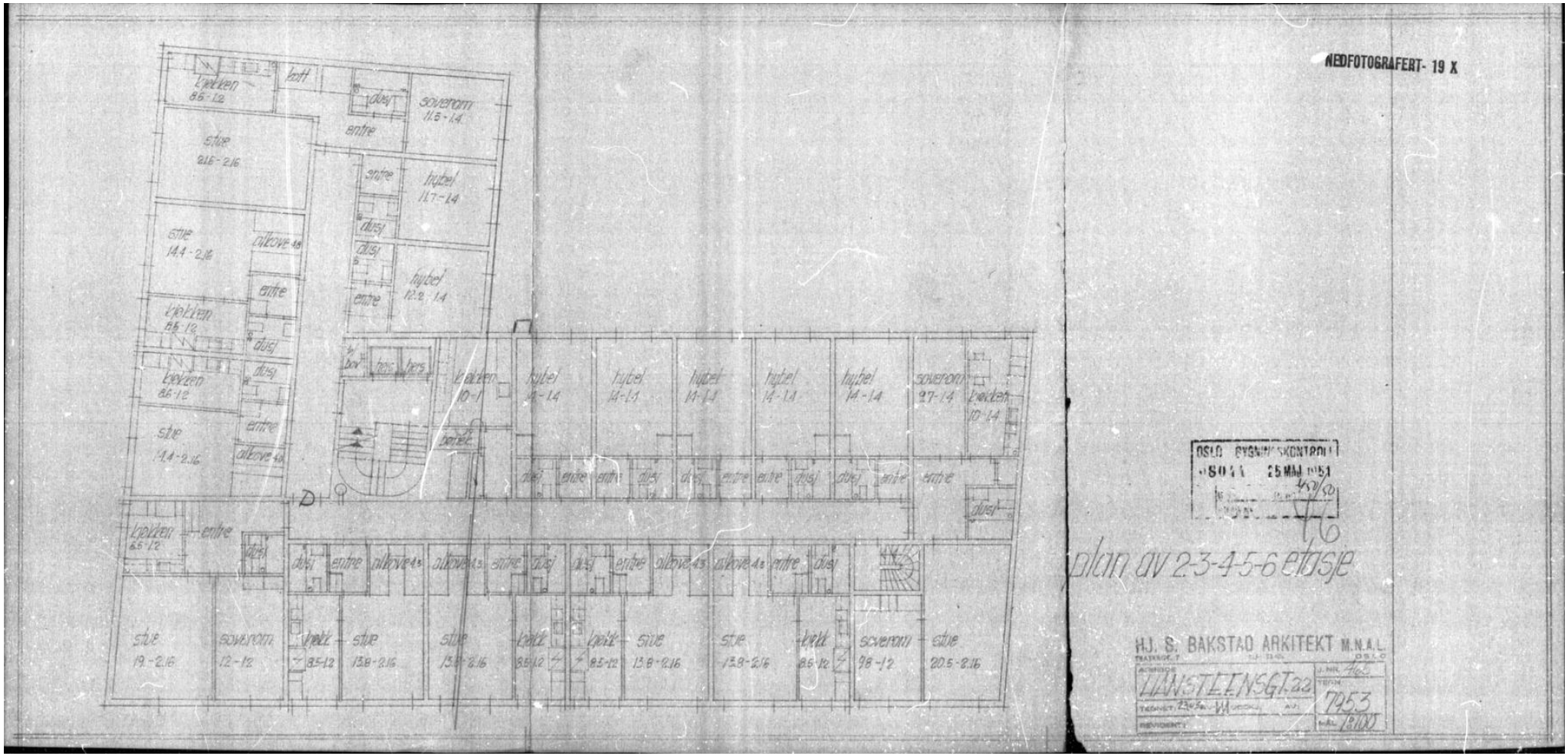
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

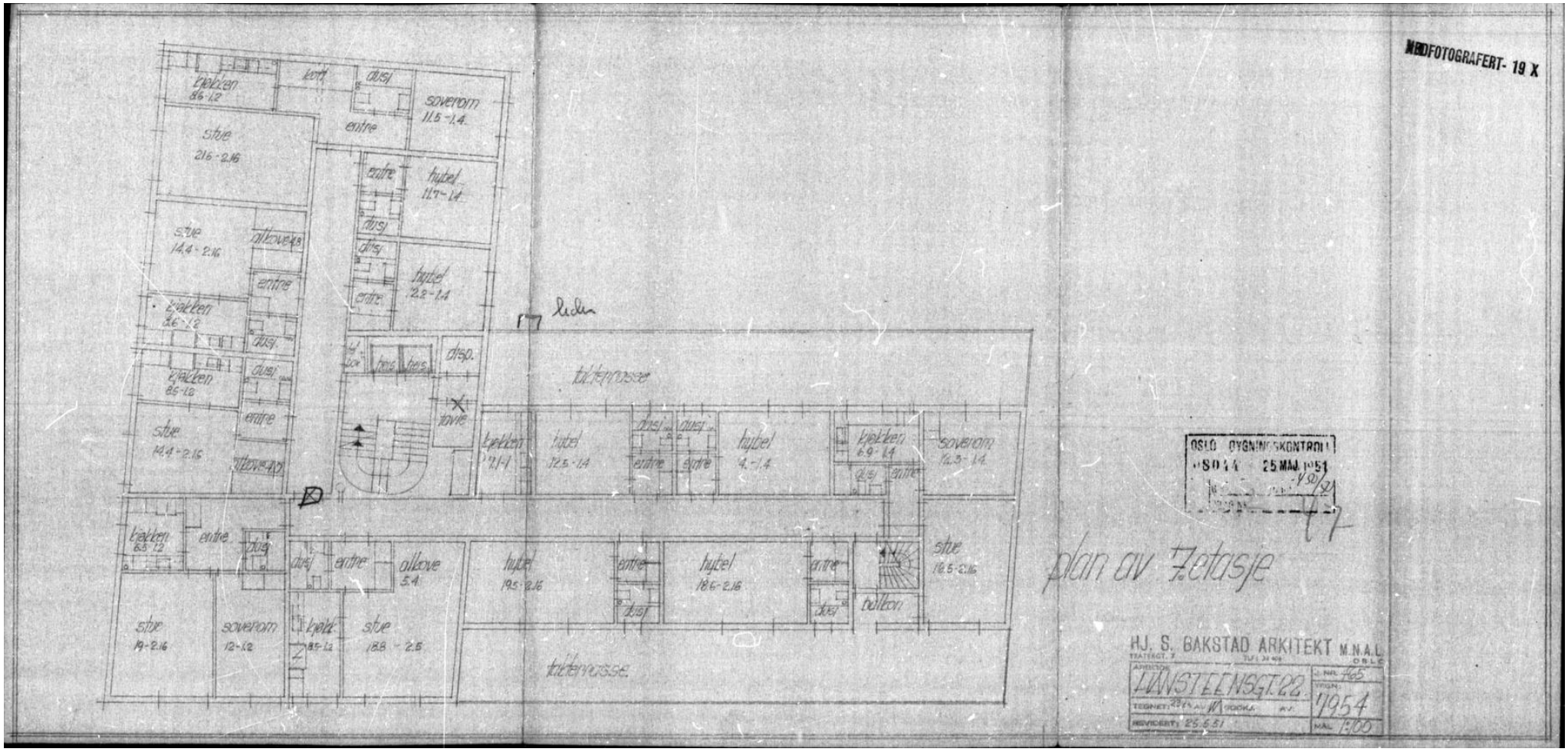
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

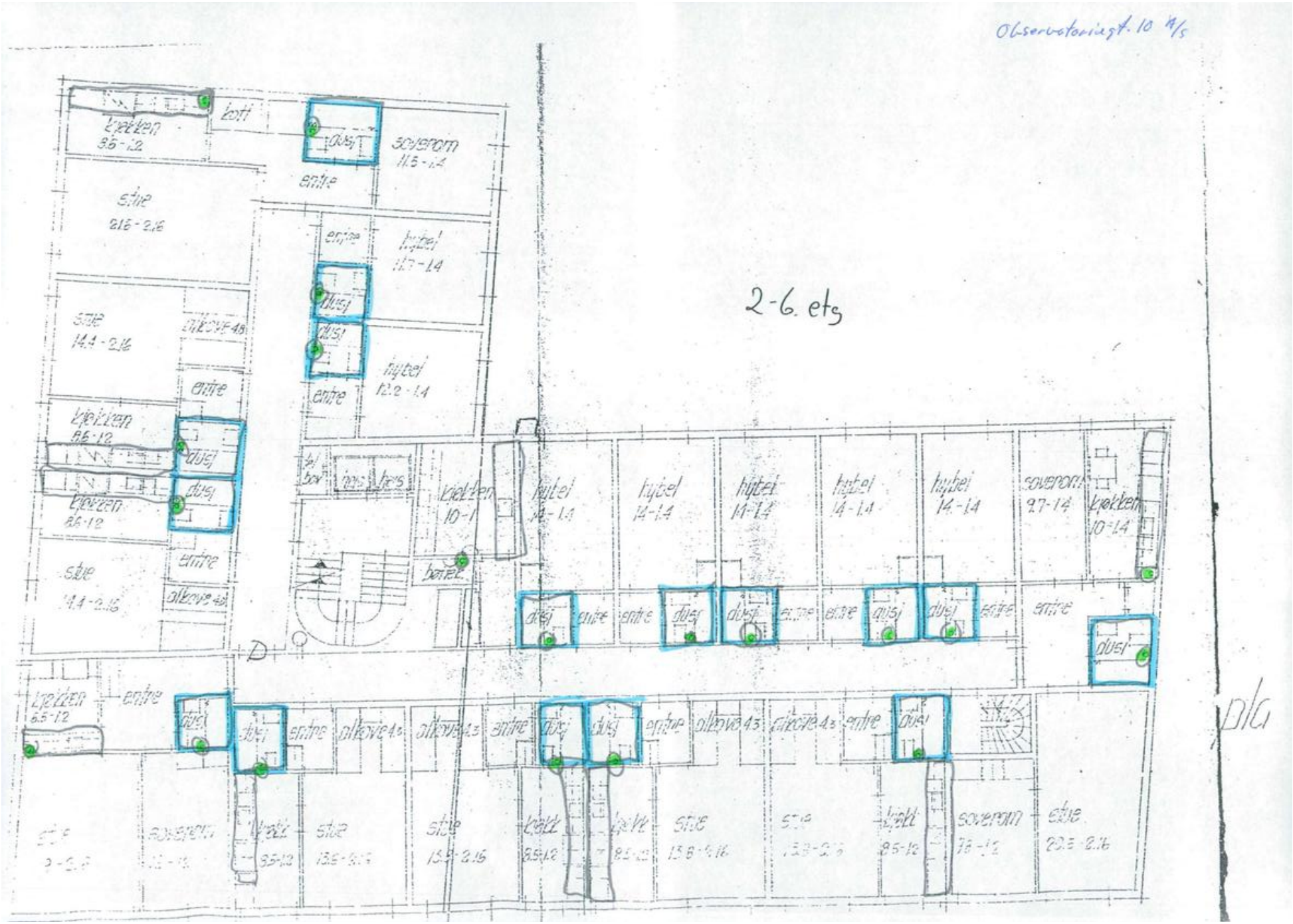
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS OBSERVATORIEGATEN 10, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
25 MAI 1951
plan av 2-3-4-5-6 etasje
H.J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
LANGTEINSGT. 22
7953


MIKROFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
25 MAI 1951
plan av 7de etasje
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L
HANSTEENSGT. 22
1954
1:100
soverom 11.5 - 1.4
stue 21.6 - 2.16
hytel 11.7 - 1.4
hytel 12.2 - 1.4
stue 14.4 - 2.16
kjøkken 8.6 - 1.2
entre
dusj
heis
disp.
ovenlys
trappehus
kjøkken 9.1 - 1
hytel 12.5 - 1.4
hytel 4. - 1.4
kjøkken 6.9 - 1.4
soverom 12.3 - 1.4
kjøkken 8.5 - 1.2
stue 14.4 - 2.16
hytel 19.5 - 2.16
hytel 18.6 - 2.16
stue 16.5 - 2.16
balkon
stue 19 - 2.16
soverom 12 - 1.2
kjøkk. 8.5 - 1.2
stue 18.8 - 2.5
kjøkken 8.5 - 1.2
kjøkken 8.6 - 1.2
kjøkken 8.5 - 1.2
kjøkken 8.6 - 1.2
oilove 5.1
oilove 4.8
oilove 4.0


Observatoriegt. 10 4/5
2-6. etg
kjøkken 8,5-12
stue 21,5-21,6
entre
dusj
soverom 11,5-14
hybel 11,7-14
hybel 12,2-14
stue 14,4-21,6
alkove 4,8
kjøkken 8,5-12
kjøkken 8,5-12
stue 14,4-21,6
alkove 4,8
bar
bord
kjøkken 10-14
hybel 14-14
hybel 14-14
hybel 14-14
hybel 14-14
hybel 14-14
soverom 27-14
kjøkken 10-14
kjøkken 6,5-12
alkove 4,3
alkove 4,3
alkove 4,3
kjøkken 8,5-12
stue 13,8-21,6
stue 13,8-21,6
stue 13,8-21,6
kjøkken 8,5-12
kjøkken 8,5-12
stue 13,8-21,6
stue 13,8-21,6
kjøkken 8,5-12
soverom 10-12
stue 20,3-21,6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Dato: 14.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200914523-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 10	Eiendom:	209/248
Tiltakshaver:	Observatoriegata 10 AS v/Anita Eriksen	Adresse:	Vestbygata 8D, 2000 LILLESTRØM
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OBSERVATORIEGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2011 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Observatoriegata 10 AS v/Anita Eriksen, Vestbygata 8D, 2000 LILLESTRØM

Anmeldelse.

9 bl. bilag V/B.D. J.nr. 450/50.

DUPLIKAT SENDT OSLO HELSERÅD OG HERR BRANNSJEFEN

OG FASADERÅDET

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus m/ kontorer

på matr.nr. 22, Hensteensgt.

Innlevert 13. feb. 1950. Attestert

Ferdig attestert 13.6.1960

Overendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hr. kontrollingeniøren for vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0587 • 20 FEB 3.

Oslo den 15. feb. 1950.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
0879 • 25 2 50

ÅM/AH.

Nr. 22 Hensteens gate.

Bygningssjefens eksp. av 15.febr.1950.

Det anmeldte bygg ligger på nr. 10 Observatoriegata og nr. 22 Hensteens gate hvis grenser på bl. 1 er vist med grönne linjer. Eiendommene må sammenföyes til ett matr.nr.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 22. februar 1950.

Åsm. Mess.

distr.ing.



GENERELL PLAN 2.ETG



GENERELL PLAN 3.- 6.ETG. (7.ETG)

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	06.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	11.09.2020	OMPROSJEKTERING ALTERNATIV A	MFJ	MFJ
B	21.05.2021	ENDRINGSSØKNAD 1	MFJ	MFJ
C	30.06.2021	OMPROSJEKTERING ENDRING	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **OBSERVATORIEGATA 10 - BALKONGER MOT GATE**

TEGNING: NY SITUASJON - PLANER

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	**AS OBSERVATORIEGATEN 10**	**2020-02 OBS10**	**30.06.2021**	**1:100** (A1)	**E03**	**C**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2022
	202005434 - 35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	OBSERVATORIEGATA 10	Eiendom:	209/248/0/0
Tiltakshaver:	AS OBSERVATORIEGATEN 10	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot gate, mottatt 15.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202005434			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	21.05.2021	27/6
Detaljsnitt	E04	21.05.2021	27/8
Fasade gate	E02	30.06.2021	31/3
Planer	E03	30.06.2021	31/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS OBSERVATORIEGATEN 10, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K.E. Larsson A/S
Bogerudslyngen 22
0692 OSLO

Dato: 16.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201514464-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 10	Eiendom:	209/248/0/0
Tiltakshaver:	AS OBSERVATORIEGATEN 10	Adresse:	Observatoriegata 10, 0129 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Bogerudslyngen 22, 0692 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasade, mottatt 7. juni 2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514464			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.10.2015	1/6
Fasade og snitt			1/8
Fasade 2			1/9
Fasade 3			1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

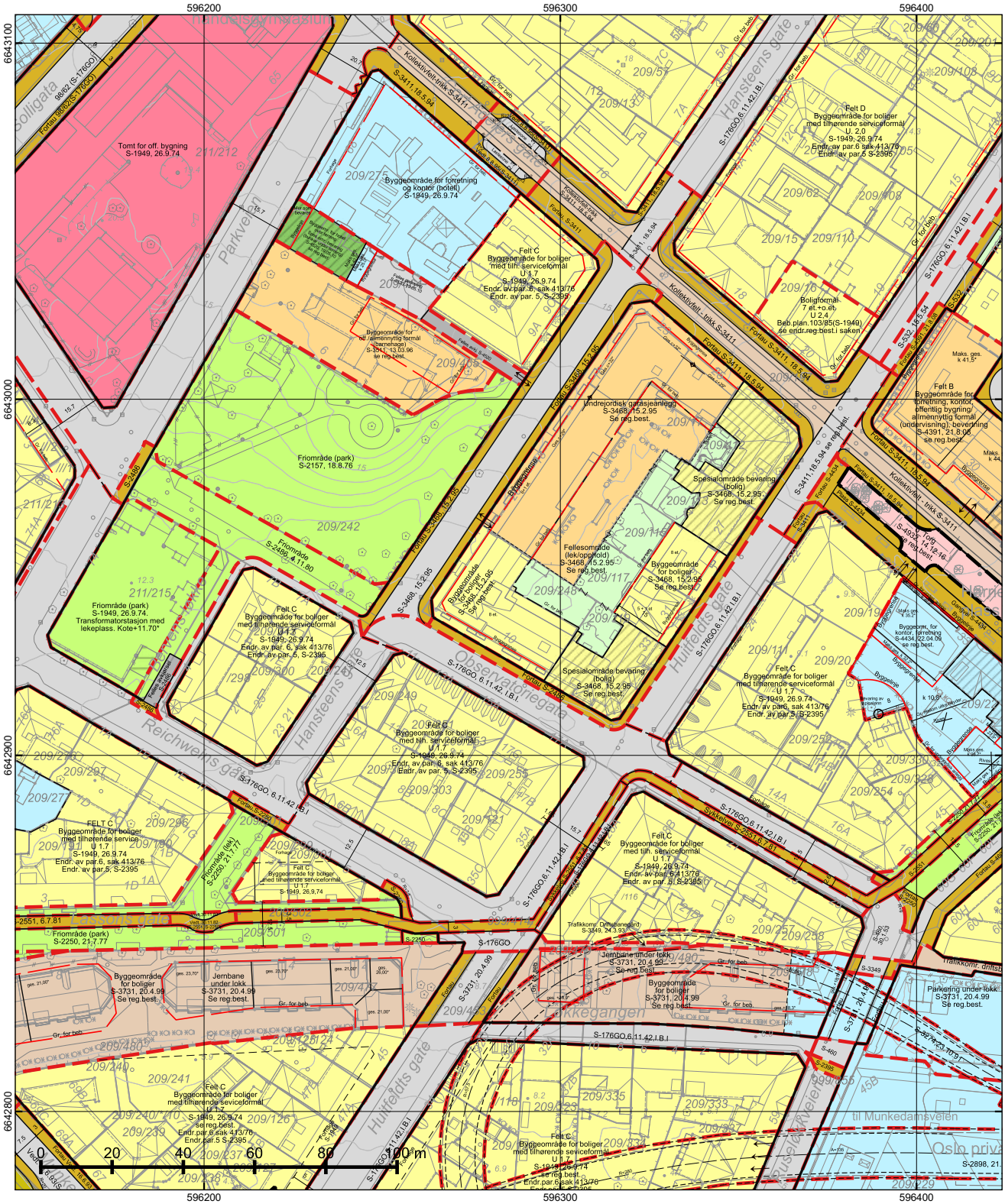
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS OBSERVATORIEGATEN 10, Observatoriegata 10, 0129 OSLO, bjorn.horsdal@gmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160639/ 86536705

Deres ref.:

Adresse: Observatoriegata 10

Kommentar:

Gnr/Bnr: 209/248

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.

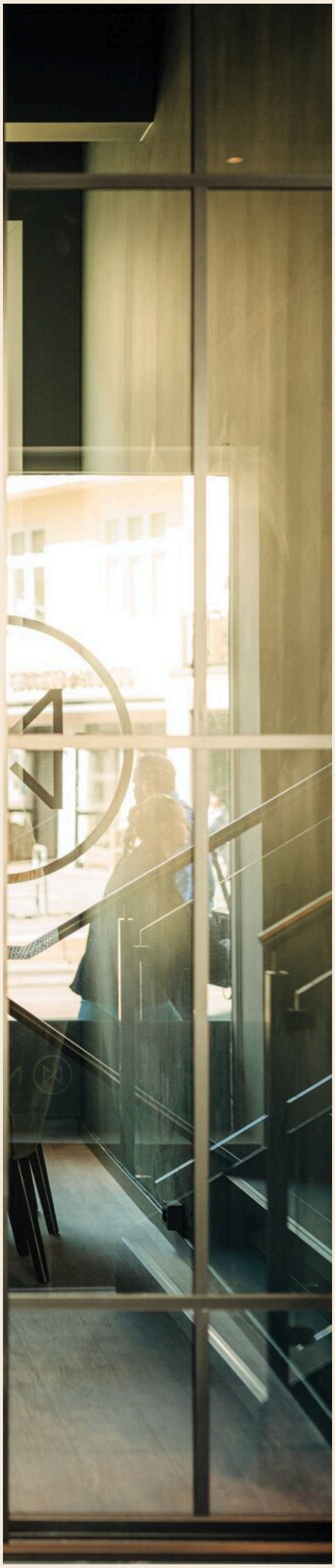
Se tegnforklaring på eget ark

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 5-0202/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Matrikkel: Gnr 209, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik St. Hanshaugen **Saksbehandler:** Maria Valentinsen Løken **Telefon:** 974 98 874 **E-post:** m.loken@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

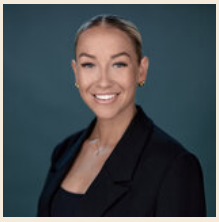
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874