



Observatoriegata 10

— Velkommen til

Observatoriegata 10



— Frogner



Lys og luftig 1-roms med sydvestvendt, solrik balkong. Perfekt førstegangskjøp. V.vann og fyring inkl.

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	281 383,-
Omkostninger	15 693,-
Totalpris	4 687 076,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 075,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Etasje	5

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1952
Telefon	990 07 542
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og innbydende leilighet med stor balkong som gir gode solforhold og nydelig utsikt! Her bor du svært sentralt til i Vika rett ved Solli plass, men likevel skjermet i rolige omgivelser. Kort vei til butikker, parker, kollektivtransport og alt du trenger i hverdagen.
- Høydepunkter:
- Stor balkong med sol og utsikt
- Svært sentral beliggenhet i rolige omgivelser
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Sovealkove med vindu og plass til dobbeltseng
- Praktisk bod/walk-in med adkomst fra stue
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Heis i bygget
- IN-ordning vedtatt
- Veldrevet aksjelag

- Se samsvarserklæring 2025 vedr oppgradert EL i salgsoppgave.

Arealer og innhold

BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad/wc, bod og sovealkove
Total BRA: 35 kvm.

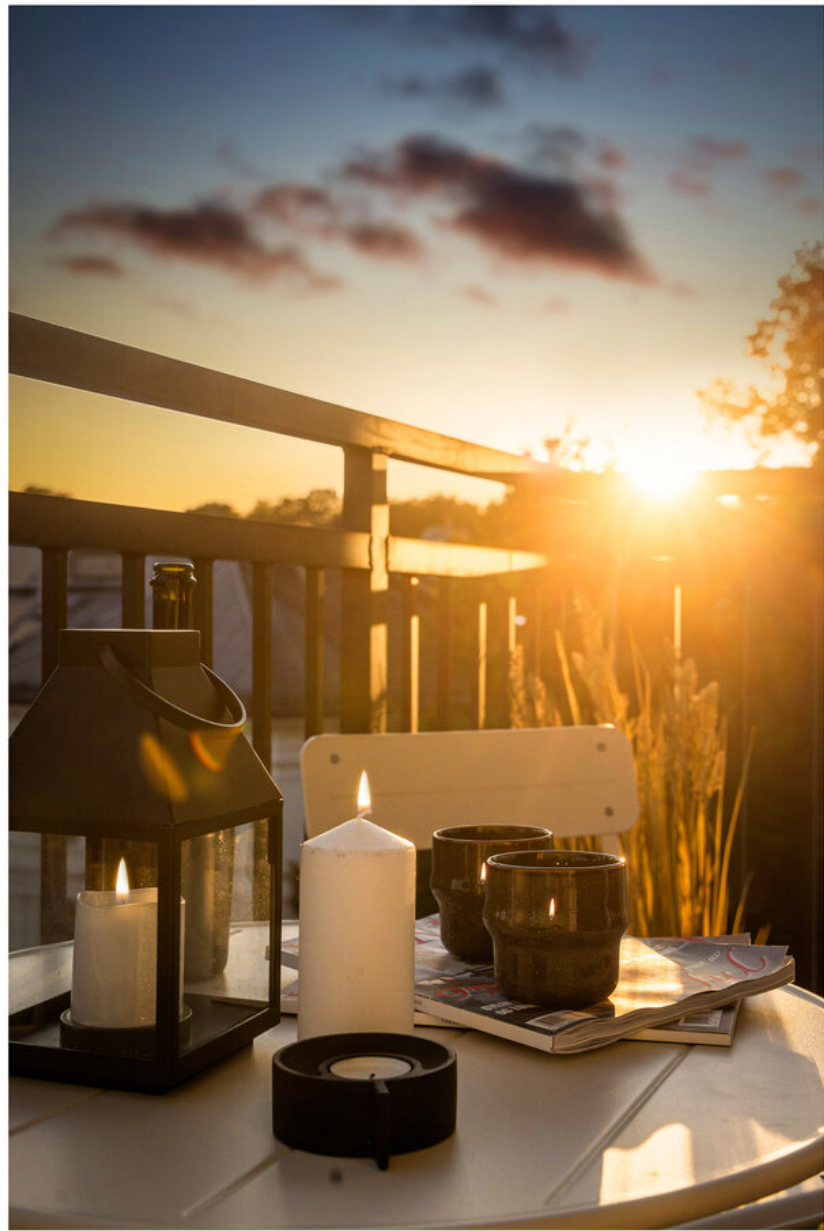
Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet





















Informasjon

Observatoriegata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

21-0198/25

Boligtype og eierform

Aksjeleilighet (Aksje)

Selger

Silje Vegarud

Kjøpesum og omkostninger

4 390 000,- (Prisantydning)

281 383,- (Andel av fellesgjeld)

4 671 383,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

1 500,- (Innflyttingsgebyr)

4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)

10 043,- (Transportgebyr for aksjer)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

15 693,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

24 993,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 687 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 696 376,- (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

5

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 35 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 35 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad/wc, bod og sovealkove

Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Adkomst til balkong.

I tillegg disponerer boligen:

- 1 kjellerbod på ca. 1,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:

Stuen oppleves lys og romslig takket være store vindusflater og direkte utgang til balkong. Her får du rikelig med naturlig lys gjennom dagen og nyter en nydelig utsikt. Rommet har en god planløsning med plass til både sofagruppe og spisebord – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Via stuen er det adkomst til en praktisk, innvendig bod / walk-in med svært gode oppbevaringsmuligheter for både klær og personlige eiendeler.

Balkong:

Fra stuen har du direkte utgang til en sydvestvendt og solrik balkong på ca. 3 m² med nydelig utsikt. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, og gir rikelig plass til både sittegruppe, beplantning og avslappende utendørsdager.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning mot stuen, og har en lys og innbydende innredning. Her får du rikelig med både skap- og benkeplass – ideelt for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og koketopp, og har tilrettelagt plass for oppvaskmaskin samt frittstående kjøll- og fryseskap.

Sovealkove:

Alkoven oppleves lyst og luftig med god plass til dobbeltseng og nattbord.

Bad:

Badet fremstår moderne og stilrent, med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malt himling med innfelte downlights. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, oppbevaring og speil med integrert belysning. Det er også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Entré:

Lys og innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her har man god plass til med god plass til skoskap, oppheng av ytterklær, samt en garderobeløsning om ønskelig.

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, parkeringszone A, B, C, D og E:

Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2025: Elektrisk arbeid: Byttet stikkontakter, montert lamper, komfyrvakt og anlegget er gjennomgått

2025: Ny platetopp, stekeovn, kjøleskap og kullfilterventilator

2025: Malt veggflater og himlinger

2023: Satt opp nye balkonger i regi av boligselskapet

2023: Satt inn nye balkongskyvedør i regi av boligselskapet

2013: Utskiftning av vindu i sovealkove

2010: Bad/wc rehabilitert i regi av boligselskapet

2001: Satt inn IKEA kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Bytte av rørstammer i hele bygget utført av aksjesameiet - samtidig ble badene pusset opp med ulike tilvalgsmuligheter. Vet ikke navnet på firmaet som ble brukt av aksjesameiet.

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

- Nei.

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?

- Det ble satt opp terrasser i 2023. Arbeidet ble utført i regi av aksjesameiet.

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

- Har selv hatt elektriker som har kvalitetssikret leilighetens el anlegg.

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

- Bytting av rørstammer som beskrevet over.

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.?

- Satt opp lettvegg for å lage eget soverom/alkove med dør, samt bod.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Utvendig:

Bygård over 8 etasjer og kjeller oppført i 1952.

Fundamentert medbetongkonstruksjoner til antatt lastfordelende masser/grunn.

Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.

Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon.

Fasader er pusset og malt. Etasjeskiller i betong. Flat oppforet takkonstruksjon i betong. Taket er tekket med takmembran/asfalttakbelegg.

Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra felles oppgang med flislagt

gangareal og betongtrapp med terazzo. Felles midtgang/korridor med betonggulv med terazzo og malte overflater. Bygningen har personheis. Malt trevindu med 2-lags glass datert 2013 i sovealkove.

Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull.

PVC balkongskyvedør med 3-lags glass datert 2022. Sydvestvendt balkong på ca. 3 m² vendt mot gate.

Balkong i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i sortlakkert stål med rekkverkshøyde på ca. 1,20 m. Skillevegg av frosted glass.

Innvendig:

Gulv: Parkettgulv i entré, bod og stue. Flislagt gulv i kjøkken.

Laminatgulv i sovealkove.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet og glassfiberstrie.

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt bad/wc.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg over kjeller.

Originale malte finérte innerdører og hvite formpressede innerdører av varierende årgang. Malte karmen og dørgerikter.

Tilstandsgrader:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak)

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:

Vurdering avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det ser ut til at hjelpesluket kappet/tilskjært, og er ukjent utførelse for undertegnende. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon, om mulig. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Utvendig / Vinduer: Nedre vindusutføring har svelleskade.

- Utvendig / Dører: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 -40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

- Innvendig / Overflater: Parkettgulv og laminatgulv har stedvis overflateriper, sår og bruksslitasje.

- Innvendig / Innvendig dører: Stedvis synlige bruksmerker/bruksslitasje på dørblader, karmen/listverk og terskler.

- Tekniske installasjoner / Vannbåren varme - sovealkove:

- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg:

- Våtrom / Overflater vegger og himling: Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder

- Våtrom / Overflater gulv: Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

- Våtrom / Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Servantinnredning har sår og svelleskade.

- Våtrom / Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Kjøkken / Overflater og innredning: Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje på enkelte fronter og overflater.
- Kjøkken / Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU (Tilstandsgrader ikke undersøkt):

- Andre utvendig forhold
- Tekniske installasjoner / Varmesentral
- Våtrom / Fukt i tiliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

F - rød

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.

Energiattest er basert på 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

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral/varmeanlegg.

Vannbåren varme med radiator i stue.

Elektriske varmekabler på bad/wc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 075,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, renter, avdrag, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto renter kr. 714,24
Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 202,56
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto renter kr. 601,11
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 139,81
Felleskostnader kr. 2 218,00
Bredbånd kr. 200,00

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).

Aksjelaget er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 075 382,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 301 526,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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. Aksjelaget har Obos som forretningsfører og benytter seg av kanalen Vibbo for kommunikasjon.

- Kun fysiske personer kan være aksjonærer.
- 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.
- Fellesvaskeri

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:

- Nye heiser:
Prosjektet finansiere igjennom felles lån, som deles igjennom fordelingsnøkkelen til aksjelaget, den er basert på bla. kvadratmeter og etasje. Det vil bli tatt opp lån på 5 500 000, herav 5 MNOK for heis, 150 000 for prosjektledelse og 350 000 i risikoavsetning. Dette vil føre til en økning i felleskostnadene på ca. 300 kr per enhet, basert på fordelingsnøkkelen som er avhengig av bl.a kvadrat og etasje. Det tilsvarer mer nøyaktig ca. 10 % økning i posten på faktura kalt "felleskostnader" med dagens rentesats. Ferdig heiser kan forventes levert tidligst 27 uker fra signert prosjekt. En og en heis vil bli montert slik at det

også i byggeperioden vil være mulig å benytte seg av heisen i OB10.

Oppdatering årsmøte 2025:

1) Oppgradering av gjenstående radiatorer

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret skal utrede fordelene og ulempene ved skiftning av gjenværende radiatorer.

Tidligere år ble det vurdert egen varmtvannsmåler for alle leilighetene, men tilbudene og løsninger ble ikke vurdert som regningssvarende. Vi fikk også for et par år siden trykk og stenge ventiler i kjelleren som balanserer trykket på tvers av anlegget. Dette har ført til at anlegget oppleves mer stabilt, med mindre støy og mer energieffektivt. I vinter har vi også redusert trykket betydelig til alle radiatorer i fellesareal, som har ført til kostnadsbesparelser.

Når det kommer til å skifte gjenværende radiatorer i leiligheter mot gate og bakgården, så er dette en stor investering som ikke er innlysende fra et energieffektivitetsperspektiv. Tatt i betraktning kostandstrykket aksjelaget har, spesielt nå med potensiell utskifting av heiser, så anser ikke styret at det er riktig prioritering å felles skifte ut alle radiatorer. Det er heller ikke veldig mye å spare på å gjøre dette i fellesskap. Det betyr at hver enkelt eier står fritt til å bytte sine radiatorer, eller termostater hvis det er vanskelig å regulere varmen i leiligheten. Her er det Dan som har best kjennskap til anlegget, og det er bare å kontakte han hvis det skulle være interessant. En radiator koster vanligvis mellom 10 000-15 000 å bytte, og en termostat 5000-7000 kr. Det er flere av de som pusser opp som gjennomfører denne oppgraderingen i sine leiligheter.

2) Oppgradering av sykkelparkering i bakgård:

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret vil gjennomføre utredning om sykkelparkering i bakgård.

Oppdatering årsmøte 2025: Styret har gjennomgått saken og ser at det vil være

krav til å søke om dette til plan og bygg hvis det skal settes opp sykkelkur i bakgården. Tidligere styret har hatt utfordringer med nærliggende sameie rundt slike saker tidligere da de ikke ønsker at det skal bygges noe i bakgården. Styret har vurdert at dette er en mer omfattende prosess enn antatt når forslaget ble lagt frem, og ikke prioritert dette grunnet kapasitetsutfordringer. Styret vil fortsette å følge opp saken og undersøke om det kan gjøres mindre oppgradering som ikke krever søknad om tilbygg

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024:

- Installasjon av fiber
- Nye sikringer med jordfeilbrytere
- Rehabilitering av taknedløp og overvann

2023:

- Utskifting av vann- og avløpsledninger
- Oppgradering ventiler til varmeanlegge

2021 - 2023:

- Balkonger mot gate

2021 - 2022:

- Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner

2021:

- Digitalt porttelefonanlegg via mobil

2018:

- Oppgradering av bakgård
- Oppgradering av belysning

2017:

- Legging av vanntett membran

2016:

- Rehabilitering fasader/gavler

- Oppgradering av uteareal mot gate

2015 - 2016:

- Nedsenkede søppelcontainere

2014:

- Rehabilitering av bodareal

2012:

- Lamper, callinganlegg

- Kontroll elektrisk anlegg

2010:

- Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil

- Skiftet 14 brannskap

2009 - 2010:

- Heisrehabilitering

- Nye vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret.. 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 281 383,-pr. 15.08.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208010476

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo: 6 937 575,00

Innfrielsesdato: 29.02.2052

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Restsaldo: 152 774,83

Kapitalkostnader: 941,79

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208452452

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo: 13 963 618,00

Innfrielsesdato: 30.12.2054

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Restsaldo: 128 608,51

Kapitalkostnader: 760,65

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. IN-ordning er fra 2025 innført for begge lånene.

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.

Fellesformue

Kr 5 791,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 691 457.

Årsresultatet pr. 31.12.2024 var kr. 627 358.

Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

- Selskapets aksjekapital er på kr 1.090.000,- fordelt på 109 aksjer á kr 10.000.
- Ingen kan eie flere enn tre aksjer.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en aksje. Dette gjelder ikke om sameieparten erverves ved arv.
- 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.
- Grill på balkonger/terrasser skal være elektrisk eller gass. Kullgrill og engangsrill tillates ikke.
- 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.
- Vaskeriet skal kun benyttes av beboere i gården.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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 handicap. 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.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Vika v/ Solli plass. Her har du umiddelbar nærhet til flere parkanlegg samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket har lenge vært populært

grunnet flott arkitektur og nærhet til sentrum. Her bor du i flotte omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Villa Paradiso, Mano og Victors Vinbar, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge. Ønsker du treningsfasiliteter, ligger blant annet SATS Solli en liten spasertur unna.

Nye Sommerro Hotell er blitt svært populært og huser syv restauranter som hver byr på unike opplevelser. Her finner du også Vestkantbadet som er blitt restaurert, samt kino og konserter m.m. på Lysverker scene.

Ellers er du kun en spasertur unna Akerbrygge, Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Nye VIA Village i Vika åpnet dørene 1. oktober 2021. I VIA Village kan du nyte spennende streetfood fra ni matboder og en egen bar. Det er også flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. Coop mega, Kiwi og Extra. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Trikkestoppet Cort Adelers gate ligger rett utenfor og har avganger mot både Majorstuen og Oslo S. I tillegg bor du kun få minutters gange til Solli plass og Nationalteatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. På Solli plass går bl.a. trikkelinje 11, 13 og buss nr. 30, 31. Fra Nationalteatret finnes T bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten har nærhet til Ruseløkka Barne- og ungdomsskole, Uranienborg barne- og ungdomsskole og Den Franske skole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.06.1960. 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 ferdigattester utført i senere år på følgende:

- Oppføring av balkonger mot gate datert 16.12.2022.
- Installasjon av brannalarmanlegg datert 08.10.2020.
- Rehabilitering av fasade datert 16.06.2017.
- Rehabilitering av 104 våtrom og 18 rørstammer datert 14.02.2021.

Dokumentene følger vedlagt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
 Det foreligger byggetegning datert 25.05.1951 og 30.06.2021 (balkonger mot gate).
 Opprinnelig kjøkken er i dag kjøkken og sovealkove. Opprinnelig stue er i dag stue og bod.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-3468, datert 15.02.1995. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:

- Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Bestilling av oppstartsmøte
 Saksnummer 202313406 - Regulerings sak. Mottatt sak: 08.09.2023

- Cort Adellers gate 27 A-B - Loftsutbygging, etablering av leilighetshotell, fasadeendring og installasjon av heis
 Saksnummer: 202551055 - Byggesak. Mottatt sak: 05.02.2025. Status: Igangsettingstillatelse gitt

- Cort Adellers gate 27 A - Boring av tre energibrønner
 Saksnummer: 202462127 - Byggesak. Mottatt sak: 13.03.2025. Status: Tillatelse gitt

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/>

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 - FRADELTA HUITFELDTSGT 25B - UTGÅTT

25.06.1951 - Dokumentnr: 913849 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Hansteensgt 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 boligaksjeselskapets 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 legalpanterrett 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.

Boligen er vasket i tilknytning salget og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

Opgjør 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. 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.

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.

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 deknings salg 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

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 132,-
Grunnpakke Leilighet inkl kommunal info, 4 heftelser, elektroniske sign mv kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visning/overtakelse/stk. Evt. tillegg helg/kveld/+30 min. utover annonsert tid: +50% kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 109 322,- 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 27. august 2025

Ansvarlig megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler MNEF / Jurist MNJ
Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Observatoriegata 10



Observatoriegata 10

Nabolaget Vika - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Vika videregående skole	3 min 🚶
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 🚶 0.2 km

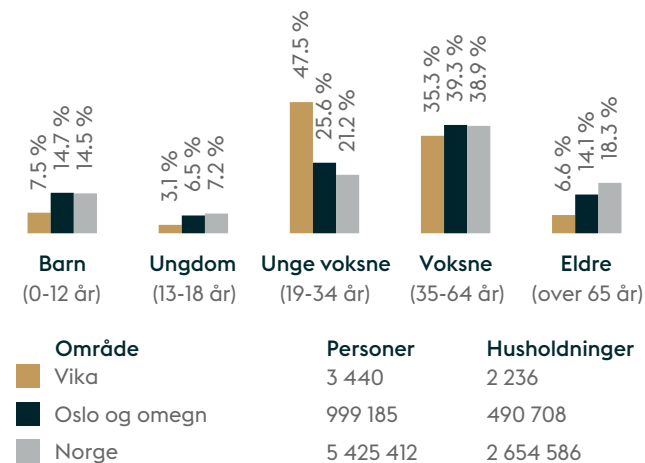
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	2 min 🚶 0.1 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 🚶 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 3.7 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 🚶 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år) 22 barn	5 min 🚶 0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

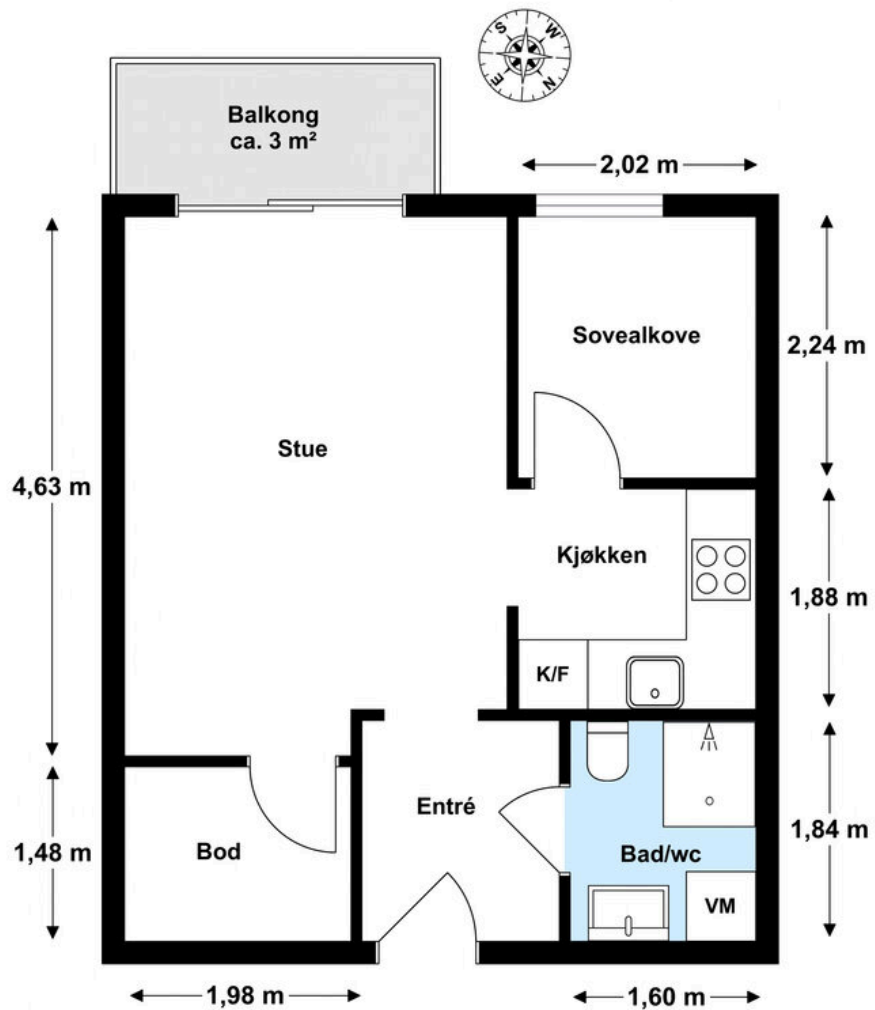
Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Observatoriegata 10

5. Etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet

Tilstandsrapport

Aksjelleilighet
 Observatoriegata 10, 0254 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 209, bnr. 248
 # Aksjenummer 20



Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 Rapportdato: 27.08.2025 Oppdragsnr.: 13372-4242 Referansenummer: IP4804

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
 Uavhengig Takstingeniør
 keje@norsktaksering.no
 977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





Beskrivelse av eiendommen

Aksjelleilighet i bygård oppført i 1952. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygårdens 5. etg og består av entré, bad/wc, bod, sovealkove, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3 m². Takshøyde i stue ble målt til ca. 2,63 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 1,8 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Elektrisk arbeid: Oppgradering av leilighet. Byttet eksisterende stikkontakter og brytere. Byttet termostat for gulvarme. Montert lys i tak. Montert komfyrvakt. Endret sikringer fra 20A til 16A på komfyrkurs og 13A på generell lys/stikk kurs (utført av HRS Elektro Follo AS, samsvarserklæring foreligger)

2025: Ny platetopp, stekeovn, kjøleskap og kullfilterventilator

2025: Malt veggflater og himlinger

2023: Satt opp nye balkonger i regi av boligselskapet

2023: Satt inn nye balkongskvedør i regi av boligselskapet

2013: Utskiftning av vindu i sovealkove

2010: Bad/wc rehabilitert i regi av boligselskapet

2001: Satt inn IKEA kjøkken

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Aksjelleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård over 8 etasjer og kjeller oppført i 1952. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon. Fasader er pusset og malt. Etasjeskiller i betong. Flat oppført takkonstruksjon i betong. Taket er tekket med takmembran/asfaltakkbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra felles oppgang med flislagt gangareal og betongtrapp med terrazo. Felles midtgang/korridor med betonggulv med terrazo og malte overflater. Bygningen har personheis. Malt trevindu med 2-lags glass datert 2013 i sovealkove. Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull. PVC balkongskvedør med 3-lags glass datert 2022. Sydvestvendt balkong på ca. 3 m² vendt mot gate. Balkong i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregneret tre. Rekkverk i sortlakkert stål med rekkverkshøyde på ca. 1,20 m. Skillevegg av froset glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkettgulv i entré, bod og stue. Flislagt gulv i kjøkken. Laminatgulv i sovealkove. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og glassfiberbetrer. Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt bad/wc. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5. etg over kjeller. Originale malte finerte innerdører og hvite formpressede innerdører av varierende årgang. Malte karmer og dørgerikter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2010. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvit glatt/laminert front, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og spill med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2001 med lyseglatte fronter, vitrineskap med glasshyller og laminerte benkeplater. Plater i børstet stål e.l over kjøkkenbenk. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/frysekap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Ny platetopp, stekeovn, kjøleskap og kullfilterventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral/varmeanlegg. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast type rør-i-rør. Inspeksjonsluke lokalisert i himling på badet. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegger. Elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia tv- og internett tilknytning. Vannbåren varme med radiator i stue og sovealkove. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringskap: 40 A hovedsikring, jordfeilvarsler og 2 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler/røykdetektorer og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

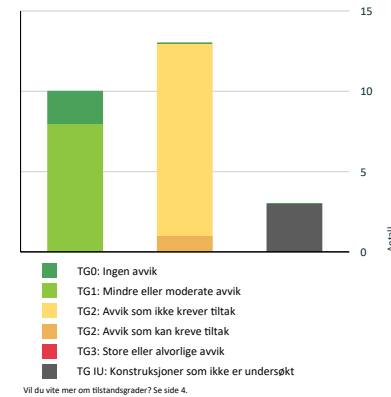
[Gå til side](#)

Aksjelleilighet

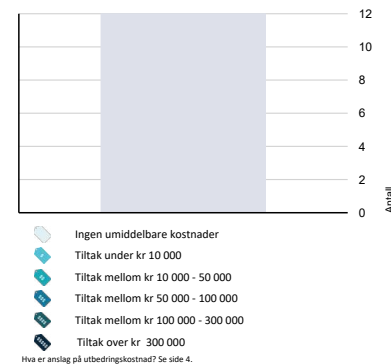
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger byggetegning datert 25.05.1951 og 30.06.2021 (balkonger mot gate). Opprinnelig kjøkken er i dag kjøkken og sovealkove. Opprinnelig stue er i dag stue og bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Aksjelleilighet

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - Sovealkove [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

1 Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

2 Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og infoland.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags glass datert 2013 i sovealkove. Malt karm og listverk. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedre vindusutforing har svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedre vindusutforing har svelleskade.

2 Dører

Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull. Ukjent årstall. Malt karm og listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Dører - Balkongdør

PVC balkongskyvedør med 3-lags glass datert 2022. Malt karm og listverk. Det ble satt inn ny balkongdør i regi av boligselskapet i 2023.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong på ca. 3 m² vendt mot gate. Balkong i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregneret tre. Rekkverk i sortlakkert stål med rekkverkshøyde på ca. 1,20 m. Skillevegg av frosted glass. Det ble satt opp nye balkonger i regi av boligselskapet i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

10.4 Andre utvendige forhold

Bygård over 8 etasjer og kjeller oppført i 1952. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon. Fasader er pusset og malt. Etasjeskiller i betong. Flat oppført takkonstruksjon i betong. Taket er tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra felles oppgang med flislagt gangareal og betongtrapp med terazzo. Felles midtgang/korridor med betonggulv med terazzo og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av boligselskapet i senere tid: 2023: Utskiftning av vann- og avløpsledninger. Oppgradering ventiler til varmeanlegget. 2021 - 2023: Balkonger mot gate. 2018: Oppgradering av bakgård. Oppgradering av belysning. 2017: Legging av vannnett membran. 2016: Rehabilitering fasader/gavler. Oppgradering av uteareal mot gate. Nedsenkede søppelcontainere. 2014: Rehabilitering av bodareal. 2012: Lamper, callinganlegg. Kontroll elektrisk anlegg. 2010: Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil. Skiftet 14 brannskap. 2009-2011: Heisrehabilitering. 2009: Nye vaskemaskiner og tørketromler.

INNSENDIG

10.1 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré, bod og stue. Flislagt gulv i kjøkken. Laminatgulv i sovealkove.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet og glassfiberstri.

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom unntatt bad/wc.

Vedlikehold: Malt veggflater og himlinger i 2025. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv og laminatgulv har stedvis overflateriper, sår og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 11 mm i stue. Det ble ikke påvist

Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Tilstandsrapport

skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

10.9 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg over kjeller.

10.11 Innvendige dører

Originale malte finerte innerdører og hvite formpressede innerdører av varierende årgang. Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker/bruksslitasje på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Mulig dette kan fremskaffes ved å kontakte styret i boligselskapet.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

5. ETASJE > BAD/WC

10.11 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

10.11 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 53 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjone. Ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 77 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone

5. ETASJE > BAD/WC

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring i dusjsone. Hjelpesluk i plast foran servantinnredning. Underliggende pvc/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk, samt membran oppbrett ved terskel.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det ser ut til at hjelpesluket kappet/tilskjært, og er ukjent utførelse for undertegnende. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



Membran oppbrett ved terskel



Hjelpesluk foran servantinnredning



Hovedsluk i dusjsone

5. ETASJE > BAD/WC

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvit glatt/laminert front, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har sår og svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjeværler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

10.2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftning av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD/WC

10 10 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS). Det bemerkes at tilleggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

10 11 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2001 med lyseglatte fronter, vitrineskap med glasshyller og laminerte benkeplater. Plater i børstet stål e.l over kjøkkenbenk. Nedfelt rennebeslag med oppvaskum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integriert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast. Ny platetopp, stekeovn, kjøleskap og kullfilterventilator i 2025.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje på enkelte fronter og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > KJØKKEN

10 11 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ny kjøkkenventilator med kullfilter i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra koksonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at bilgselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

10 1 Vannledninger

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast type rør-i-rør. Inspeksjonsluke lokalisert i himling på badet. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2010. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Inspeksjonsluke med hovedstoppekran i kjøkken. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Inspeksjonsluke til røranlegg og stoppekraner i himling på bad/wc.

10 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering ca. 2010. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

10 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegger. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innelima og energieffektivitet.

10 11 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral/varmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Boligselskapets ansvarsområde.

10 1 Andre installasjoner

Elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

10 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiator i stue. Radiator i stue er skiftet ut i senere tid. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme - Sovealkove

Vannbåren varme med radiator i sovealkove. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Alder gjelder radiator i sovealkove.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggers 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringskapp: 40 A hovedsikring, jordfeilvarsler og 2 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Sikringskuppet er oppgradert i senere tid, det foreligger ingen dokumentasjon.

2025: Elektrisk arbeid: Oppgradering av leilighet. Byttet eksisterende stikkontakter og brytere. Byttet termostat for gulvvarme. Montert lys i tak. Montert komfyrvakt. Endret sikring fra 20A til 16A på komfyrkurs og 13A på generell lys/stikk kurs (utført av HRS Elektro Follo AS, samsvarserklæring foreligger.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

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

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det bemerkes at elektriske anlegget er underdimensjonert sett opp mot dagens standard, må på sikt påregnes oppgradering til dagens standarder og krav. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskapp



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler/røykdetektorer og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i bygården. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

- Er det mangler for røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

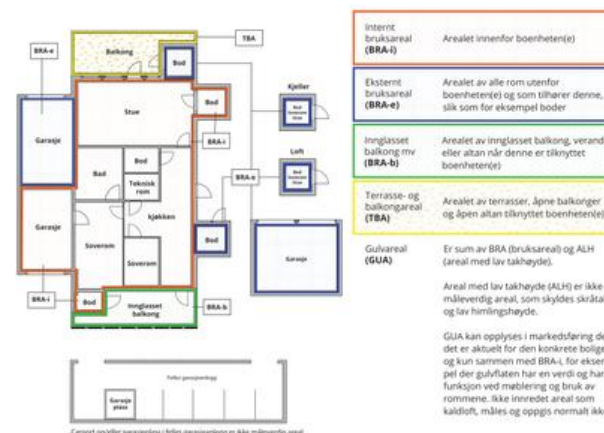
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Observatoriegata 10 , 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	35			35	3
Kjeller		2		2	
SUM	35	2			3
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Bad/wc, Bod, Sovealkove, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

5.Etasje: Entré, bad/wc, bod, sovealkove, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3 m² (TBA). Takshøyde i stue ble målt til ca. 2,63 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 1,8 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Tilleggsareal på loftet er vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 25.05.1951 og 30.06.2021 (balkonger mot gate). Opprinnelig kjøkken er i dag kjøkken og sovealkove. Opprinnelig stue er i dag stue og bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takshøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Aksjeleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	32	3

Observatoriegata 10 , 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Silje Vegarud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	248		0	1104 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

AS OBSERVATORIEGATEN 10

Hjemmelshaver

Observatorieg 10 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
20/AS OBSERVATORIEGATEN 10	930475432	20	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Silje Vegarud

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

20

Observatoriegata 10 , 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjelleilighet i bygård med attraktiv beliggenhet i Vika nær Solli Plass. Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til det meste av daglige servicetilbud, forretninger, serveringssteder, utesteder, fasiliteter og servicefunksjoner. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med trikk, t-bane, buss og togforbindelser. God offentlig kommunikasjon fra bla Solli Plass og Nasjonalteateret med trikk, buss og flytog. Kort avstand til skoler i området. Gangavstand til Solli Plass, Frogner, Aker Brygge, Tjuvholmen, Rådhusplassen, Karl Johan, Oslofjorden m.fl. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. parken Ankerhagen, Slottsparken og Hydroparken, samt Bygdøy og Frognerstranda for øvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt for boligselskapet på ca. 1.104 m². Felles bakgård opparbeidet med stensatt uteplass, terrasseplattning, sittegruppe, sykkelparkerinng, beplantning og trær.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.08.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	04.08.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.08.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	19.08.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	19.08.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Observatoriegata 10 , 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 248
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2025	
2	25.08.2025	
3	27.08.2025	
4	27.08.2025	
5	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSE

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsætningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - IVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP4804>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema for boligsalg

Vegarud, Silje	9578-5990-4-1632479	2025-07-02 00:21:43
----------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
1. jul. 2025
Oppdragsnummer
21-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Observatoriegata 10, 0254 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Silje Vegarud	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2000	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 23180117 Forsikret i: DNB	

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: Bytte av rørstammer i hele bygget utført av aksjesameiet - samtidig ble badene pusset opp med ulike tilvalgsmuligheter. Vet ikke navnet på firmaet som ble brukt av aksjesameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke - antar at dette ligger i aksjesameiet



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: Det ble satt opp terrasser i 2023. Arbeidet ble utført i regi av aksjesameiet.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Har selv hatt elektriker som har kvalitetssikret leilighetens el anlegg

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: Bytting av rørstammer som beskrevet over

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp lettvegg for å lage eget soverom/alkove med dør, samt bod.

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Nei

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

Nei

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 endringer 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 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 21-0198/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vegarud, Silje	2025-07-02

Identifikasjon

 **bankID** Vegarud, Silje



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

Plan- og bygningssetaten



NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

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

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

Saksnr: 202003965-5

Side 2 av 2

Plan- og bygningssetaten
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

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningssetaten 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 bygningssetaten



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

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

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

Saksnr.: 202005434-35

Side 2 av 2

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

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningssetaten 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 bygningssetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Saksnr: 201514464-5

Side 2 av 2

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

Deres ref.: Vår ref.: 201514464-5 Saksbeh.: Idar Bergfjord Dato: 16.06.2017
Oppgis alltid ved henvendelse 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: Bogerudsløyngen 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/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Saksnr: 200914523-18

Side 2 av 2

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200914523-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Åge Langerud

Dato: 14.02.2011

Arkivkode: 531

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

Byggeclass: 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/repasasjon

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

6
22 Hanstens gate.

J.nr. 450/1950. HW/RA.

Helserådets påtegnning av 22/4-50 meddeles.

I henhold hertil kan den prosjekterte overbygning av gårdsplass ikke godkjennes.

Oslo, bygningsjefens kontor, den 2. mai 1950.

Meddelet 1/5-50

Karac Miletic

of. 22/24

Til forelegg for herr Branninspektøren i anl. bl. 22/24.

Oslo, bygningsjefens kontor 23/5-50

G. Amundsen

Vedr. matr. nr. 22 Hanstens gate - våningshus med kontorer.

J.nr. 450/1950. TM/RA.

Ad. bl. 22/24:

Intet å bemerke.

Anmeldelsen anbefales på betingelser som anført i brannvesenets påtegnning av 15/4-1950.

Oslo Brannvesen/ Bygningsjefens kontor, den 25. mai 1950.

T. Moe

T. Moe.
 branninspektør.

Sendes

OSLO HELSERÅD til forelegg i anl. bl. 22/24

Oslo, bygningsjefens kontor den 23/5 1950

G. Amundsen

Christiana Eiendomsmegling AS
 Nordvik Løren v/Milla Johnsen
 Lørenveien 44, 0585 OSLO
 E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0198/25 . Vår ref.: 7259-1-505

Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: AS OBSERVATORIEGATEN 10
 Organisasjonsnr: 930475432
 Aksjonær: Vegarud, Silje
 Medaksjonær:
 Leilighetsnummer: 505
 Aksjeboenhetsnummer: 00100
 Adresse: Observatoriegata 10, 0254 OSLO
 Aksjenummer: 20
 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
- Sikringsordning: GBF
- 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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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: 5,79%
 Restsaldo: 6 937 575,00
 Innfrielsesdato: 29.02.2052
 Type Rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208452452
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,79%
 Restsaldo: 13 963 618,00
 Innfrielsesdato: 30.12.2054
 Type Rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

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: 4 075,72,-
 Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto renter	714,24	
Lån nr: 9820801047; IN lån 2 - Akonto avdrag	202,56	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto renter	601,11	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto avdrag	139,81	
Felleskostnader	2 218,00	
Bredbånd	200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpart.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 79,-
 Fradragsberettigede kostnader: 17 402,-
 Annen formue: 5 791,-
 Gjeld: 283 936,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208010476
 Restsaldo: 152 774,83
 Kapitalkostnader: 941,79

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208452452
 Restsaldo: 128 608,51
 Kapitalkostnader: 760,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 383,34,-, 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 tillegg 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/panthefelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdi papir som må foreligge for transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdi papir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet 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.

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 10 043,-
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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7259
AS OBSERVATORIEGATEN 10

Velkommen til generalforsamling i AS OBSERVATORIEGATEN 10

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

Dato for generalforsamlingen:

27. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Solli.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. 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 innkalling. Denne vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye heiser
8. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamling

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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- Årsrapport for 2024-2025.pdf
 - Årsregnskapet 2024.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

Nye heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som dere sikkert vet, har det vært mye problemer med heisene i det siste, noe som har vært både dyrt og krevende å håndtere. Utfordringene inkluderer utgåtte deler, blant annet knapper, som ikke lenger kan erstattes. På bakgrunn av disse problemene, evaluerte styret flere rådgivere høsten 2023 for å vurdere anlegget og gi en anbefaling. Heisrådgiveren med flere selskap konkluderte med at systemet burde byttes ut, da maskineriet er utdatert og ikke lenger kan repareres og er kostbart og erstatte ved feil.

Prosess for innhenting av tilbud

Etter en utvelgingsprosess, har Styret basert på en helhetsvurdering valgt Heisrådgiveren AS til å ta jobben med å innhente tilbud og gjennomføre en eventuell prosjektledelse for å utbedre heisene. Heisrådgiveren AS, ved daglig leder Erik Kristiansen, har fått strålende anbefalinger av et av nabobyggene som nylig byttet ut sine heiser. Heisrådgiveren AS har stått for innhenting av tilbud og skal dekke en eventuell prosjektledelse. Fire anerkjente leverandører ga tilbud på nye heiser vinteren 2024 – Schindler, Kone, Heiskompaniet, og TKE (tidligere Thyssen Krupp). Prisene varierte fra 5 MNOK til 5,5 MNOK, noe som viser at anbuds materialet har vært grundig og konkurransedyktig. Styret har foreløpig vært veldig fornøyd med prosessen til Heisrådgiveren AS og har styrket tro på deres gjennomføringsevne av prosjektet.

Valg av leverandør

Etter en helhetsvurdering av pris, kvalitet, samt leveringstid, anbefaler Heisrådgiveren AS Schindler. Schindler tilbyr ikke bare den beste prisen, men også den største heiskupen og høyeste dørene, samt meget god gjennomføringsevne basert på tidligere prosjekter. Videre informasjon fra anbudsprosessen mottatt fra Heisrådgiveren AS er lagt ved som dokumentasjon.

Begrunnelse for å starte prosjektet

Grunnet den betydelige investeringen nye heiser medfører besluttet styret i 2023 å avvente prosjektet for å overvåke utviklingen. I 2024 har vi opplevd ca. 4 driftstans, brukte ca. 50 000 kr på vedlikehold og stans. Som mange også erfarer så har vi også problemer med knapppanelene som ikke lar seg reparere på en rimelig måte. Siden vi er frarådet å gjøre betydelige investeringer i eksisterende heiser, står vi ovenfor to reelle alternativ hvor vi oppsummerer de viktigste økonomiske og kvalitative aspektene:

Alternativ 1: Beholde eksisterende heiser til de stanser

Økonomiske aspekter:

- Mye av heismaterialet er fra 50-tallet, og det elektriske ble skiftet på 90-tallet. Dette betyr at det meste av utstyret er 70 år gammelt, og de elektriske komponentene er 30 år gamle. Alle heisdelenene har passert "end of lifetime". Det forventes reparasjon av større komponenter som vil koste 100 000 kr og oppover. Umiddelbare Oppgraderinger det er behov for er knapper/paneler (ca. 100 000 kr) og oppgradering av heisalarmer (ca. 45 000 kr), siden 2G-nettet fases ut. Vi har derfor forventet umiddelbare kostnader på 145 000 kr ved å beholde heisene.

Kvalitative aspekter:

- Bestillingstid og montasjekapasitet betyr at det vil gå 6 til 12 måneder fra en av heisene stanser til en ny er på plass. Dette sammen med dobbel belastning på den gjenværende heisen øker risikoen for at også denne vil

stanse eller få odelagt deler som ikke kan erstattes. Det er derfor en reell fare for å stå uten heiser i en lengre periode. Utover dette har vi hyppigere og hyppigere stans samt det blir mer utfordrende å bruke heisene.

Alternativ 2: Kjøpe nye heiser

Økonomiske aspekter:

- Betydelig investering på 5 MNOK til 5,5 MNOK for nye heiser som fører til økte fellesgjeld/felleskostnader på grunn av låneopptak. Reduserte driftskostnader med 5 års garanti og reklamasjonsrett.

Kvalitative aspekter:

- Arbeidet kan planlegges godt, være effektivt. Dette redusert risiko for heisstans, noe som gir økt pålitelighet. Forbedret visuell fremstilling av bygget med nye heiser og doble automatiske dører. Mer funksjonelle heiser med større kupe, raskere bruk og økt nyttelast (630 kg, 8 pers)

Økonomisk sett vil nye heiser ha lavere årlige driftskostnader, men dette er ikke vesentlig tatt i betraktning den store investeringen nye heiser medfører. Det er derfor de kvalitative aspektene som avgjør at vi nå anbefaler å investere i nye heiser

Prosjektgjennomføring

Ferdig heiser kan forventes levert tidligst 27 uker fra signert prosjekt. En og en heis vil bli montert slik at det også i byggeperioden vil være mulig å benytte seg av heisen i OB10.

Finansiering av prosjektet

Prosjektet finansiere igjennom felles lån, som deles igjennom fordelingsnøkkel til aksjelaget, den er basert på bla. kvadratmeter og etasje. Det vil bli tatt opp lån på 5 500 000, herav 5 MNOK for heis, 150 000 for prosjektledelse og 350 000 i risikoavsetning. Dette vil føre til en økning i felleskostnadene på ca. 300 kr per enhet, basert på fordelingsnøkkel som er avhengig av bla kvadrat og etasje. Det tilsvarer mer nøyaktig ca. 10 % økning i posten på faktura kalt "felleskostnader" med dagens rentesats.

Styrets innstilling

Styret mener at tiden er inne for utskifting av heisene. Både av potensielle økonomiske konsekvenser, samt på bakgrunn av de kvalitetsmessige forbedringene dette medfører. Vi mener dette vil heve helhetsinntrykket av bygget og sikre at vi har et moderne og tiltalende leilighetsbygg for fremtiden. Dette vil naturligvis medføre en økning i felleskostnadene, men det kan også føre til en økning i verdien på leilighetene.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Jostein Finserås (styrets leder) ble i 2024 valgt inn for 2 år, og har 1 år igjen.

Roller og kandidater

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

- Jørn Berge Larsen
- Kristina Kvalheim

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

- Navpreet Kahlon

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

- Caroline Arnesen
- Magnus Iversen

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

- John Larsen

Årsrapport for 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Finserås	Observatoriegata 10
Styremedlem	Navpreet Kahlon	Observatoriegata 10
Styremedlem	Marthe Sivertsen	Observatoriegata 10
Varamedlem	Cecilie Solberg	Observatoriegata 10
Varamedlem	Caroline Arensen	Observatoriegata 10

Valgkomiteen

John Larsten		
--------------	--	--

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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. 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.

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 beplantning. 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 belysning 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 rettsvist for å fortsette å reklamere på lampene. Styret jobber med å innhente nye

tilbud fra andre leverandører, og vil sannsynligvis bytte ut fasevis, så aksjelaget kan ha et internlager av de eksisterende lampene. Det blir mest kostnadseffektivt, og vi kan da bytte lamper fortløpende ettersom de starter å bråke.

Felles vaskeri

Det har vært mye problemer med vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskeri hvor de var ute av drift i lengre perioder. Styret gjennomførte flere feilsøk og befaring med elektriker og oppdaget omfattende skader på maskinene. Styret gjennomførte også en kartlegging av hvor mange beboere som benyttet seg av vaskekjelleren. Gitt reparasjonskostnadene og den antatte levetiden på maskinene, besluttet styret å investere i en ny industrivaskemaskin og tørketrommel. Det ble montert nye maskiner i september 2024 som er appstyrt med betalingsløsning.

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. Det betyr at sikringene utløser ut der feilen oppstår. Flere leiligheter har hatt utfordringer og sendt bilde av sikringskapet til elektriker med styret på kopi. Alle sakene har blitt løst, utenom et par saker som er pågående. Om noen leiligheter fortsatt har utfordringer, oppfordres det til å utbedre dette gjennom å følge prosedyren over. Mer info og kontakinfo om dette finnes i nyhetssaker på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 utskifting 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/gavlerv	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 stål boder. 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 2024 har vi sett resultatet av det tidligere arbeidet med OBOS og fokus på riktig felleskostnader. Det har ført til sunn økonomi i aksjelaget. Regnskapet viser et positivt driftsresultat og et positivt årsresultat til tross for høye rentekostnader. Året har vært uten ekstraordinære kostnader med unntak av vedlikehold av heisene og at vaskerommet har fått nye maskiner.

Individuell nedbetaling (IN) ordning

Det ble vedtatt på årsmøte i 2022 at aksjelaget skal inngå en avtale om individuell nedbetaling. Dette har blitt etablert, og det er nå mulig å nedbetale fellesgjeld ved eget ønske ved to anledninger i løpet av et år. Se eget rundskriv fra 17.02 fra OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 ingen vesentlig avvik i årets regnskap i forhold til budsjett for 2024.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 691 457.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 474 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 29,53% for vann og 5,98% for 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 2025, 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 2024. Selv om vi hadde et positivt avvik i 2024 velger vi å la estimatet for 2025 være høyere.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Observatoriegaten 10.

Lån

AS Observatoriegaten 10 har 2 lån i OBOS Banken. I løpet av 2024 ble to av lånene slått sammen i forbindelse med opprettelsen av IN-ordningen.

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 2025.

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 2025. Reforhandlingen av tv- og bredbåndsavtalen har ført til store besparelser. Det har resultert i at felleskostnadene kan holdes på samme nivå som tidligere, selv om vi har hatt høyere rentekostnader gjennom 2024 da rentebanen ikke har blitt som forventet.

Styret forventer økning i felleskostnadene dersom heisprosjektet gjennomføres. For mer informasjon, vennligst se egen sak angående heisprosjektet.

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.

Innkommne forslag til årsmøte

Ved årsmøtet 2024 ble det sendt inn forslag til to saker som styret valgte å gå videre med.

Sak 1 - Oppgradering av gjenstående radiatorer

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret skal utrede fordelene og ulempene ved skiftning av gjenværende radiatorer.

Oppdatering årsmøte 2025: Tidligere år ble det vurdert egen varmtvannsmåler for alle leilighetene, men tilbudene og løsninger ble ikke vurdert som regningssvarende. Vi fikk også for et par år siden trykk og stenge ventiler i kjelleren som balanserer trykket på tvers av anlegget. Dette har ført til at anlegget oppleves mer stabilt, med mindre støy og mer energieffektivt. I vinter har vi også redusert trykket betydelig til alle radiatorer i fellesareal, som har ført til kostnadsbesparelser.

Når det kommer til å skifte gjenværende radiatorer i leiligheter mot gate og bakgården, så er dette en stor investering som ikke er innlysende fra et energieffektivitetsperspektiv. Tatt i betraktning kostandstrykket aksjelaget har, spesielt nå med potensiell utskifting av heiser, så anser ikke styret at det er riktig prioritering å felles skifte ut alle radiatorer. Det er heller ikke veldig mye å spare på å gjøre dette i fellesskap.

Det betyr at hver enkelt eier står fritt til å bytte sine radiatorer, eller termostater hvis det er vanskelig å regulere varmen i leiligheten. Her er det Dan som har best kjennskap til anlegget, og det er bare å kontakte han hvis det skulle være interessant (Dan Høyser - 401 64 937). En radiator koster vanligvis mellom 10 000-15 000 å bytte, og en termostat 5000-7000 kr. Det er flere av de som pusser opp som gjennomfører denne oppgraderingen i sine leiligheter.

Sak 2 – Oppgradering av sykkelparkering i bakgård

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret vil gjennomføre utredning om sykkelparkering i bakgård.

Oppdatering årsmøte 2025: Styret har gjennomgått saken og ser at det vil være krav til å søke om dette til plan og bygg hvis det skal settes opp sykkelstur i bakgården. Tidligere styret har hatt utfordringer med nærliggende sameie rundt slike saker tidligere da de ikke ønsker at det skal bygges noe i bakgården. Styret har vurdert at dette er en mer omfattende prosess enn antatt når forslaget ble lagt frem, og ikke prioritert dette grunnet kapasitetsutfordringer.

Styret vil fortsette å følge opp saken og undersøke om det kan gjøres mindre oppgradering som ikke krever søknad om tilbygg.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningensgate 7B
8006 Boda

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Observatoriegaten 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Observatoriegaten 10 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Boda, 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 707 405	4 476 429	4 640 000	4 755 000
Andre inntekter	3	512 155	424 018	459 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 219 560	4 900 447	5 099 000	5 255 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 660	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	15	-28 755	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 000	-22 563	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-148 483	-141 205	-149 600	-157 000
Konsulenthonorar	7	-13 659	-236 081	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-587 634	-1 771 805	-470 000	-474 000
Forsikringer		-344 051	-288 378	-288 000	-346 000
Kommunale avgifter	9	-688 992	-579 882	-721 500	-809 000
Energi/fyring	10	-776 299	-834 643	-880 000	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 977	-605 076	-310 000	-322 000
Andre driftskostnader	11	-300 172	-291 822	-267 500	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 306 680	-5 068 113	-3 466 260	-3 646 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 912 879	-167 666	1 632 740	1 609 000
DRIFTSRESULTAT		1 912 879	-167 666	1 632 740	1 609 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 608	17 878	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 294 129	-1 102 322	-1 262 000	-1 272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 285 521	-1 084 444	-1 260 000	-1 270 000
ÅRSRESULTAT		627 358	-1 252 110	372 740	339 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 252 110		
Reduksjon udekket tap		627 358	0		

AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 683 110	7 957 734
Tomt		162 600	162 600
Andre varige driftsmidler	15	57 509	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 903 219	8 120 334
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	160 767	-28 878
Driftskonto OBOS-banken		576 122	22 510
Sparekonto OBOS-banken		108 992	870 343
SUM OMLØPSMIDLER		845 881	863 975
SUM EIENDELER		8 749 099	8 984 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	1 090 000	1 090 000
Udekket tap	18	-14 578 025	-15 205 383
SUM EGENKAPITAL		-13 488 025	383

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 082 700	21 436 964
Annen langsiktig gjeld	20	1 000 000	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 082 700	22 436 964

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		42 912	373 063
Påløpte renter		7 016	111 833
Påløpte avdrag		0	40 194
Påløpte kostnader		103 996	137 638
Annen kortsiktig gjeld	21	500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 424	662 728

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		8 749 099	8 984 309
Pantstillelse	22	32 000 000	32 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025

Styret i AS Observatoriegaten 10

Jostein Finserås

Navpreet Kahlon

Maria Valentinsen Løken

Marthe Dueland Sivertsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 929 285
Lån/Renter	928 935
Balkonglån	521 892
Kabel-TV	286 200
Leie tidl.år	21 193
Garasjeleie	15 720
Eiendomsskatt	4 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 707 405

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	458 061
Regnskapskorrigeringer	38 704
Flyttegebyr	13 500
Lading av kjøretøy mm	1 550
Andre inntekter	340
SUM ANDRE INNETEKTER	512 155

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 2023/2024, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-296
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 363
SUM KONSULENTHONORAR	-13 659

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 507
Drift/vedlikehold VVS	-77 444
Drift/vedlikehold elektro	-126 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 563
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 934
Egenandel forsikring	-53 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-587 634

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiøringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 276
Vann- og avløpsavgift	-350 726
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 992

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 812
Fjernvarme	-720 487
SUM ENERGI / FYRING	-776 299

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 020
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 986
Vaktmestertjenester	-104 630
Renhold ved firmaer	-84 780
Andre fremmede tjenester	-41 627
Trykksaker	-2 201
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 472
Andre kontorkostnader	-2 350
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-300 172

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 759
SUM FINANSINTEKTER	8 608

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-816 084
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-428 920
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-48 993
Renter på leverandørgjeld	-132
SUM FINANSKOSTNADER	-1 294 129

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	1 463 400
Tilgang 2022	
(balkonger)	6 219 710
Tilgang 2022 korrigert	-274 624
SUM BYGNINGER	7 683 110

Tomten ble kjøpt i 1951. Gnr.209/bnr.248

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2024	86 264	
Avskrevet i år	-28 755	
		57 509
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		57 509
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 755

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	411	
Forskuddsbetalte kostnader	53 578	
Oslo kommune kommunale avgifter	106 778	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		160 767

NOTE: 17**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: 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		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-15 798 317	
Nedbetalt tidligere	2 240 240	
Nedbetalt i år	273 047	
		-13 285 030
<hr/>		
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-800 000	
Nedbetalt tidligere	1 595	
Nedbetalt i år	7 379	
		-791 026
<hr/>		
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere	219 518	
Nedbetalt i år	73 838	
		-7 006 644
		-21 082 700
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		700

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-500	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-500

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	21 082 700	
TOTALT		21 082 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

	7 683 110	
Tomt	162 600	
TOTALT		7 845 710

Protokoll til årsmøte 2025 for AS OBSERVATORIEGATEN 10

Organisasjonsnummer: 930475432

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

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

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammoteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

✓ Vedtatt. Som protokollvitne ble Alexander Moe Halvorsrød valgt.

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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ 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. Nye heiser

Som dere sikkert vet, har det vært mye problemer med heisene i det siste, noe som har vært både dyrt og krevende å håndtere. Utfordringene inkluderer utgatte deler, blant annet knapper, som ikke lenger kan erstattes. På bakgrunn av disse problemene, evaluerte styret flere rådgivere høsten 2023 for å vurdere anlegget og gi en anbefaling. Heisrådgiveren med flere selskap konkluderte med at systemet burde byttes ut, da maskineriet er utdatert og ikke lenger kan repareres og er kostbart og erstatte ved feil.

Prosess for innhenting av tilbud

Etter en utvelgelsesprosess, har Styret basert på en helhetsvurdering valgt Heisrådgiveren AS til å ta jobben med å innhente tilbud og gjennomføre en eventuell prosjektledelse for å utbedre heisene. Heisrådgiveren AS, ved daglig leder Erik Kristiansen, har fått strålende anbefalinger av et av nabobyggene som nylig byttet ut sine heiser. Heisrådgiveren AS har stått for innhenting av tilbud og skal dekke en eventuell prosjektledelse. Fire anerkjente leverandører ga tilbud på nye heiser vinteren 2024 – Schindler, Kone, Heiskompaniet, og TKE (tidligere Thyssen Krupp). Prisene varierte fra 5 MNOK til 5.5 MNOK, noe som viser at anbuds materialet har vært grundig og konkurransedyktig. Styret har foreløpig vært veldig fornøyd med prosessen til Heisrådgiveren AS og har styrket tro på deres gjennomføringsevne av prosjektet.

Valg av leverandør

Etter en helhetsvurdering av pris, kvalitet, samt leveringstid, anbefaler Heisrådgiveren AS Schindler. Schindler tilbyr ikke bare den beste prisen, men også den største heiskupen og høyeste dørene, samt meget god gjennomføringsevne basert på tidligere prosjekter. Videre informasjon fra anbudsprosessen mottatt fra Heisrådgiveren AS er lagt ved som dokumentasjon.

Begrunnelse for å starte prosjektet

Grunnet den betydelige investeringen nye heiser medfører besluttet styret i 2023 å avvente prosjektet for å overvåke utviklingen. I 2024 har vi opplevd ca. 4 driftstans, brukte ca. 50 000 kr på vedlikehold og stans. Som mange også erfarer så har vi også problemer med knappepanelene som ikke lar seg reparere på en



rimelig måte. Siden vi er frarådet å gjøre betydelige investeringer i eksisterende heiser, står vi ovenfor to reelle alternativ hvor vi oppsummerer de viktigste økonomiske og kvalitative aspektene:

Alternativ 1: Beholde eksisterende heiser til de stanser

Økonomiske aspekter:

- Mye av heismateriellet er fra 50-tallet, og det elektriske ble skiftet på 90-tallet. Dette betyr at det meste av utstyret er 70 år gammelt, og de elektriske komponentene er 30 år gamle. Alle heisdelenene har passert "end of lifetime". Det forventes reparasjon av større komponenter som vil koste 100 000 kr og oppover. Umiddelbare Oppgraderinger det er behov for er knapper/paneler (ca. 100 000 kr) og oppgradering av heisalarmer (ca. 45 000 kr), siden 2G-nettet fases ut. Vi har derfor forventet umiddelbare kostnader på 145 000 kr ved å beholde heisene.

Kvalitative aspekter:

- Bestillingstid og montasjekapasitet betyr at det vil gå 6 til 12 måneder fra en av heisene stanser til en ny er på plass. Dette sammen med dobbel belastning på den gjenværende heisen øker risikoen for at også denne vil stanse eller få ødelagt deler som ikke kan erstattes. Det er derfor en reell fare for å stå uten heiser i en lengre periode. Utover dette har vi hyppigere og hyppigere stans samt det blir mer utfordrende å bruke heisene.

Alternativ 2: Kjøpe nye heiser

Økonomiske aspekter:

- Betydelig investering på 5 MNOK til 5.5 MNOK for nye heiser som fører til økte fellesgjeld/felleskostnader på grunn av låneopptak. Reduserte driftskostnader med 5 års garanti og reklamasjonsrett.

Kvalitative aspekter:

- Arbeidet kan planlegges godt, være effektivt. Dette redusert risiko for heisstans, noe som gir økt pålitelighet. Forbedret visuell fremstilling av bygget med nye heiser og doble automatiske dører. Mer funksjonelle heiser med større kupe, raskere bruk og økt nyttelast (630 kg, 8 pers)

Økonomisk sett vil nye heiser ha lavere årlige driftskostnader, men dette er ikke vesentlig tatt i betraktning den store investeringen nye heiser medfører. Det er derfor de kvalitative aspektene som avgjør at vi nå anbefaler å investere i nye heiser

Prosjektgjennomføring

Ferdig heiser kan forventes levert tidligst 27 uker fra signert prosjekt. En og en heis vil bli montert slik at det også i byggeperioden vil være mulig å benytte seg av heisen i OB10.

Finansiering av prosjektet

Prosjektet finansiere igjennom felles lån, som deles igjennom fordelingsnøkkelen til aksjelaget, den er basert på bla. kvadratmeter og etasje. Det vil bli tatt opp lån på 5 500 000, herav 5 MNOK for heis, 150 000 for prosjektledelse og 350 000 i risikoavsetning. Dette vil føre til en økning i felleskostnadene på ca. 300 kr per enhet, basert på fordelingsnøkkelen som er avhengig av bla kvadrat og etasje. Det tilsvarer mer nøyaktig ca. 10 % økning i posten på faktura kalt "felleskostnader" med dagens rentesats.

Styrets innstilling

Styret mener at tiden er inne for utskifting av heisene. Både av potensielle økonomiske konsekvenser, samt på bakgrunn av de kvalitetsmessige forbedringene dette medfører. Vi mener dette vil heve helhetsinntrykket av

bygget og sikre at vi har et moderne og tiltalende leilighetsbygg for fremtiden. Dette vil naturligvis medføre en økning i felleskostnadene, men det kan også føre til en økning i verdien på leilighetene.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Jostein Finserås (styrets leder) ble i 2024 valgt inn for 2 år, og har 1 år igjen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Berge Larsen
Kristina Kvalheim

Følgende stilte til valg:

Jørn Berge Larsen
Kristina Kvalheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Navpreet Kahlon

Følgende stilte til valg:

Navpreet Kahlon

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Caroline Arnesen
Magnus Iversen

Følgende stilte til valg:

Caroline Arnesen
Magnus Iversen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

John Larsen

Følgende stilte til valg:

John Larsen

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Alexander Moe Halvorsrød /s/



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer: 930475432

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 1. mars kl. 09:00 til 10. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Fliertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Styremedlem Lars Holterud Aarsnes og styremedlem Bjørn Horsdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Fliertallskrav: 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: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Fliertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Bakgrunn

Denne sak omfatter oppføring av 37 ordinære balkonger mot bakgård.

På forrige generalforsamling redegjorde styret for prosess med oppføring av balkonger mot bakgård og varslet samtidig at vi har fått signaler om at tiltaket ikke lenger lar seg gjennomføre innenfor de vedtatte kostnadsrammer. Aksjonærene ønsket da at vi hentet inn oppdaterte priser fra nye entreprenører og at tiltaket legges frem som en ny avstemmingssak dersom tilbudene overskrider kostnadsrammen fra 2021.

Som orientert på generalforsamling ble OBOS Prosjekt engasjert til å lede prosess med etablering av anbudsunderlag, avholde befaringer og innhente tilbud fra entreprenørene. Anbudsprosessen ble forsinket grunnet avklaring av bygningsmessige forhold og treg behandling hos OBOS. Omsider har vi mottatt tilbudene og ser at tiltaket ikke lenger seg gjennomføre innenfor rammene fra generalforsamlingen i 2021. Vi kaller derfor inn til en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over tiltaket på nytt under nye rammer. Sakens fremstilling vil derfor ligne mye på forrige gang, dog oppdatert med nye rammer.

Om tiltaket

Byggetiltaket ble bevilget byggetillatelse den 15.04.2021. Tillatelsens gyldighet varer i tre år. For fullt innsyn i tiltakets saksang, søk på byggesaksnr: 202006915 i Oslo Kommunes digitals saksinnsynsløsning: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>. Det kan bli nødvendig å sende ny byggesøknad.

Tiltaket inkluderer nye balkonger, balkongdører og radiatorer for 2.-7. etasje, og nye vinduer for 1. etasje. Se vedlagte tegninger for leilighetene tiltaket omfatter.

Bakgården har en utfordrende situasjon mtp. dagslys. Det blir derfor nødvendig å øke lysinnsippet ved å ta et større og bredere hull (utsparring) til balkongdører for leilighetene som får balkong i 2.-7. etasje. Disse vil få en bredde som er ca. 40 cm bredere enn dagens vindu, dvs. ca. 20 cm bredere på hver side. I tillegg blir det nødvendig å øke lysinnsippet i leilighetene i 1. etasje med tilsvarende økning i bredde på 40 cm, inkl. sette inn nye vinduer. Kostnadene med inngrep i 1. etasje bæres av de som får balkong i 2.-7. etasje.

Balkongdørene leveres som skydedører av type Lumico Gealan S8000 eller tilsvarende (dvs. i glass).

Balkongene utføres fritthengende i lakkert stål og aluminium med tremmegulv i tre i størrelsen 223 cm bredde x 60 cm dybde. Vær oppmerksom på den reduserte dybden (som resultat av dagslysberegninger).

Radiatorer leveres som gulvstående radiatorer, som plasseres foran skyvedørens passivfelt. Type radiator Forza gulvkonvektor eller tilsvarende. Størrelse avklares i detaljprosjekteringsfasen.

Mindre endringer kan utføres i detaljprosjekterings- og utførelsesfasen.

Se vedlegg 2 for en beskrivelse av tiltaket.

Kostnadsramme

OBOS inviterte en rekke entreprenører til å gi tilbud. Av disse valgte 4 stykker å delta i anbudsprosessen og til slutt valgte 3 stykker å gi et forpliktende tilbud.

Entreprenørens tilbud varierer fra 11,06-12,20 MNOK inkl. mva. Variasjonen størrelse vurderes relativt sett liten og indikerer at anbudsunderlaget var tilfredsstillende gjennomarbeidet slik at tilbudene ble gitt på riktig grunnlag. De danner derfor et tilfredsstillende grunnlag for å etablere en kostnadsramme. Skulle tiltaket bli vedtatt på generalforsamlingen, vil prosessen gå videre med forhandling på tilbudene og kontrahering av entreprenør.

Tilbudene:

- Front Entreprenør AS: 11,06 MNOK inkl. mva.
- DVS Entreprenør AS: 11,17 MNOK inkl. mva.
- Balco AB: 12,20 MNOK inkl. mva.

Merk at tilbudene er gitt for kun 35 balkonger. Dette har vi påpekt overfor OBOS, som hadde brukt en tidligere versjon av fasadetegningen, bekreftet at dette ikke vil ha mye å gjøre på pris og gitt oss innspill til merkostnaden for 37 balkonger (ytterligere 2 balkonger) til kostnadsoppstillingen. Tegningene viser ellers alt annet likt og tilbudene skal derfor fortsatt stå seg for den oppdaterte tegningen ifølge OBOS.

For at det ikke skal være noen tvil: Tiltaket omhandler etablering av 37 balkonger, slik som vist på side 35 i vedlegg 2.

I tillegg til entreprisestkostnaden må det ventes kostnader med prosjekt- og byggeledelse fra OBOS Prosjekt eller annen tilsvarende part, som tidligere er priset til 50 000 kr/måned inkl. mva.

Det er videre fornuftig med en usikkerhetsavsetning på 10%.

I sum anbefaler styret en kostnadsramme på 13,5 MNOK inkl. mva. Det utgjør 364 749 kr inkl. mva. per balkong. Se vedlegg 1 med kostnadsoppstilling.

Låneopptak og økt felleskostnad

Saken er forutsatt fullfinansiert med låneopptak.

Forslaget forutsetter at merkostnader påført aksjelaget ifm. saken dekkes av de aksjonærer/leiligheter som får balkong via et påslag i felleskostnadene som tillegg til eksisterende felleskostnader. Styret har tidligere fått bekreftet av OBOS Bank AS at både låneopptaket og fordeling av merkostnadene via felleskostnadene er lovlig. Økt fellesgjeld vil kun bli synlig på ligningen til de aksjonærer/leiligheter som får balkong.

Beregningene i OBOS sin lånekalkulator for boligselskaper / boligaksjeselskaper viser en økning i felleskostnad på kr. 2 223 per måned.

Styret understreker at renten er flytende og kan både stige og synke. Aksjonærer som får balkong anbefales å være beredt på en økning av månedsutgifter utover stipulert økning i tilfellet renten økes eller budsjettet overskrides. I "Vedlegg 1 - Kostnadsoppstilling.pdf" har vi vist effekten på månedlige kostnader av endrede rentesatser.

Alminnelig flertall og stemmeberettigete

Juridisk rådgiver Wikborg Rein Advokatfirma AS har vurdert hvilke flertallskrav som gjelder for at generalforsamlingen lovlig skal kunne vedta at det skal bygges balkonger. Særlig sett opp ift. daglys, økonomi og andre potensielle ulemper. Deres konklusjon er at det alminnelige flertallskravet gjelder og at balkongoppføring ikke innebærer en urimelig fordel på bekostning av enkelte aksjeeiere. Se vedlegg 3.

Med andre ord: Da vi er et aksjelag gjøres vedtaket med simpelt flertall i generalforsamlingen og hver aksje har lik stemmevekt uavhengig om leiligheten får balkong eller ikke. Blir det flertall av aksjestemmer for anskaffelse av balkonger mot bakgård vil også de som ikke ønsker balkong til sin leilighet likevel bli tvunget til å få balkong, med de økonomiske og praktiske konsekvenser dette vil medføre.


I sakens anledning har det kommet inn flere bemerkelser fra aksjonærer som mener at kun aksjonærer som berøres av tiltaket bør kunne stemme. Styret forstår dette synspunktet, men viser til at loven sier at hver aksje har lik stemmevekt i saken, inkl. de som ikke berøres av saken. Styret minner om at det er anledning til å avstå fra å stemme på balkongsaken (sak 4), som i praksis vil si å stemme blankt.

Gjennomføring

Mot bakgård vil montasje sannsynligvis foregå ved bruk av stillas grunnet utfordrende adkomst. Montering av balkongdekket opplyses å være et mindre inngrep som ikke krever tildekking av vinduer. Når hull skal tas for montasje av dør, vil entreprenør plastre en vegg inne i hver leilighet for å hindre at støv spres i leiligheten. Beboere må rydde én meter fra vinduet hvor dør monteres. Entreprenør ordner resten og tar med seg alt av avfall når arbeidene er ferdig. Ny dør/vindu settes inn samme dag som hulltagning, dette for å forhindre innbrudd eller kulde-/varmeras o.l. Entreprenør har behov for flere besøk i hver leilighet, for oppmåling, montasje av dør/vindu og ferdigstillelse av det innvendige. I tillegg kommer ferdigbefaring.

Entreprenør er ansvarlig for skader de forvolder ifm. tiltakene og har bl.a. egen forsikring for dette. En detaljert gjennomføringsplan settes opp etter kontraktinngåelse.

Selv om entreprisen inkluderer ferdigstillelse innvendig, bør aksjonærer realistisk sett beregne arbeider med vask, maling, mindre reparasjoner eller tilsvarende. Elektriske kabler som går under vindu hvor det settes inn balkong må reetableres for aksjonærs/beboers regning.

Forslag til vedtak:
 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 13
 Antall stemmer mot vedtaket: 28
 Antall blanke stemmer: 15
 Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer: 930475432

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 18:00 til 23. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avvirket 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:

Jostein Finserås er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Maria Valentinsen Løken er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

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: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Grunnet habilitet, ser styret seg nødt til å velge ny revisor, da et styremedlem jobber i PwC, som har vært revisor for AS Observatoriegaten 10 frem til nå. Styret har innhentet anbud fra 3 ulike revisjonsselskap, som OBOS har samarbeidsavtale med.

Styret har mottatt tilbud fra Alpha revisjon AS, BDO samt Ernst & Young.

Alpha revisjon AS kunne tilby revisjon for kr 11.000,- + mva

BDO kunne tilby revisjon for kr 10.225,- + mva. I tillegg kommer oppstartsavgift.

Ernst & Young kunne tilby revisjon for kr 8.016,- + mva. Samt en mindre oppstartsavgift.

Tilbudet fra EY er av tilsvarende kostnadsnivå som vi har hos PwC i dag.

Styrets innstilling

Etter gjennomgang av tilbudene ønsker styret å innstille Ernst & Young som revisor for AS Observatoriegaten 10

Forslag til vedtak:

Ernst & Young velges som revisor for AS Observatoriegaten 10

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Sign.:

Møteleder: Jostein Finserås /s/

Protokollvitne: Maria Valentinsen Løken /s/

**HUSORDENSREGLER
OBSERVATORIEGATEN 10 AS**

Vedtatt på generalforsamling 7. april 2011. Endret på ordinær generalforsamling 31.05.2016. Sist endret på 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. Loyal oppfølging av reglene fra den enkelte side er helt vesentlig for å bidra til et godt bomiljø. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner 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 sigarettene 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 senere 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 selskapslighet ut over kl 23, skal de tilstøtende leiligheter/naboer varsles i god tid på forhånd.
- § 8. For å redusere våre felles fyringsutgifter bør det tilstrebtes 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. Luftetøkket kjøpes i jernvarehandel.
- § 10. Feil på rør-, sanitær- og varmelegg 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. Vasketrøks 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 vaske/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 handicap. 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 oppsettning 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 fore 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, skilte, 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 forsikringsaker og meldes etter vanlige prosedyrer.
- §30. Beboere som røyker må vise hensyn, slik at dette ikke er til sjanse 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. Tøketrommel 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 torking.
6. Det er ikke tillatt å reservere vasketid utover den tid som er nødvendig for å få avvirket vaskingen.
7. Følg maskinens 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 ciers eget ansvar og tøyet må i så fall hentes så fort det er tort. 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 tøketromlene.
12. Soppel skal kastes i miljøbød 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 cie 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 tork 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

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 aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 1.090.000,- fordeilt på 109 aksjer à 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 forøvrig 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 fyldestgjørende 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.

1

(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 aksjeeierv. 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 legge et overdragsesgebyr 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 boligene innløses av selskapet til pålydende verdi, slik at den sammenføyde boligen bare har én aksje.

3. Boret

3-1 Boretten

(1) Hver aksje, sammen med en innskuddsobligasjon, gir en eksklusiv bruksrett til én 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 dateret fullmakt.

(3) På generalforsamlingen har aksjonærens ektefelle/samboer møterett og talerrett, 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 talerrett, 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 talerrett på generalforsamlingen.

2

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. Godkjenning 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 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 Møteteledelse

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

3

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) 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 inntrefft 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 avstemningen. 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.

4

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 fratruke før utløpet av funksjonstiden skal det foretas suppleringsvalg på den førstkommande 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

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

(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 legge et overdragsbrev 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 /sikringssskap, 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 terrasserekkeverk, terrassedekke, dørtелефон 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 hører tydelig i samtlige rom når dørene er lukket. Videre har aksjeeier ansvaret for at boligen har manuelt slukningsutstyr 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 besiktigelse i leiligheten for å undersøke om bestemmelsene ovenfor er overholdt. Slike besiktigelse 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 mangelene, eller bestille arbeidene utført for aksjeeiers regning.

7

(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 umøddig 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 ombyggningsarbeider i boligen til styret, og motta styrets godkjenning før disse iverksettes. Dette omfatter bl.a. nedrivning av vegger, utskifting av sluk, samt brudd på membran i baderom og brudd på etasjevoller. Til tross for en eventuell godkjenning 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) Søkningen må inneholde en erklæring om at alt arbeid vil bli utført fag- og forskriftsmessig. Søkningen må videre inneholde en erklæring om hvorvidt tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og, om det er det, nødvendige offentlige godkjenninger.

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

(4) Når arbeidene 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 ombyggningsarbeider som nevnt under punkt 10-3 medfører sammenslåing av boenheter eller boenhet med fellesareal skal dette spesielt fremgå av søkningen til styret. Sammenslåing av bruksenheter vil være søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og nødvendige offentlige godkjenninger for sammenslåing må vedlegges søkningen.

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

8

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 overlatning 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 borettslovens § 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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

10. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 innskuddsobligasjons bolig.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

nordvikbolig.no/kontorer/loren

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

948 75 301



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Observatoriegata 10 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 248 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

