OBSERVATORIEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Selgers egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling årsberetning 27.05.2025
Protokoll årsmøte 27. 05. 2025
Protokoll ekstraordinært årsmøte 20.06.2024
Innkalling ekstraordinært årsmøte
01.03.2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte 01.03.2024
Vedtekter og husordensregler
Exdok (attestert) - 1960
Ferdigattester
Byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Produktark BKF Tryg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Observatoriegata 10, 0254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 248
Aksjenummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2974 **Referansenummer:** DV1448

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen 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-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: belegg, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

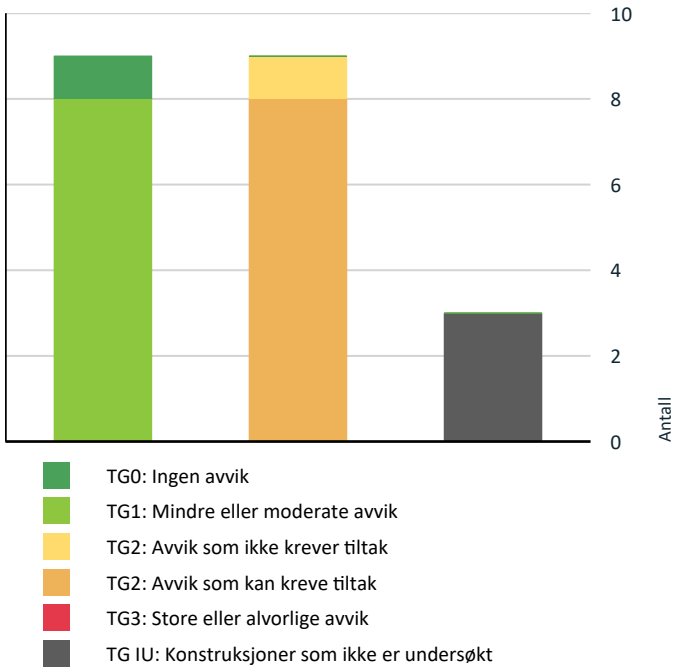
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, kjøkken, bad/wc, stue med utgang til balkong på ca. 2,4 kvm., alkove
Det medfølger/disponeres kjellerbod (ca. 2 kvm.) og loftsbod (ca. 1 kvm., gulvareal er ca. 3 kvm.) iht dokumentasjon mottatt på e-post.
Boder er ikke besiktiget av takstmann.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

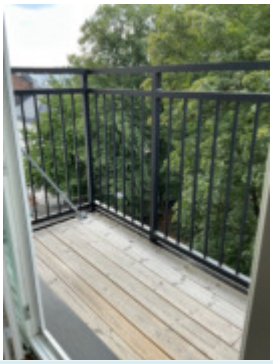
TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong belagt med terrassebord.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: belegg, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue, alkove, entré - ingen avvik registrert

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Svelling på utforinger, slitasje på karmer og terskler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



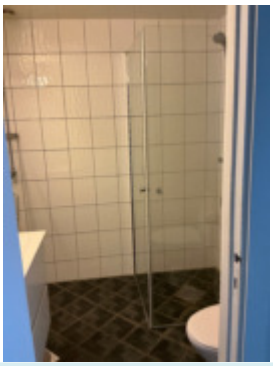
VÅTROM

6 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

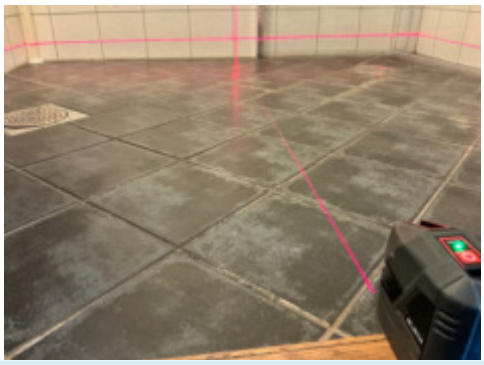
Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

6 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling/ødelagt benkeplate, noe slitasje på innredning mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig oppgradering må forventes.





6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiator.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. 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)?
   Ja



TG 0 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.

Røykvarsler og pulverapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

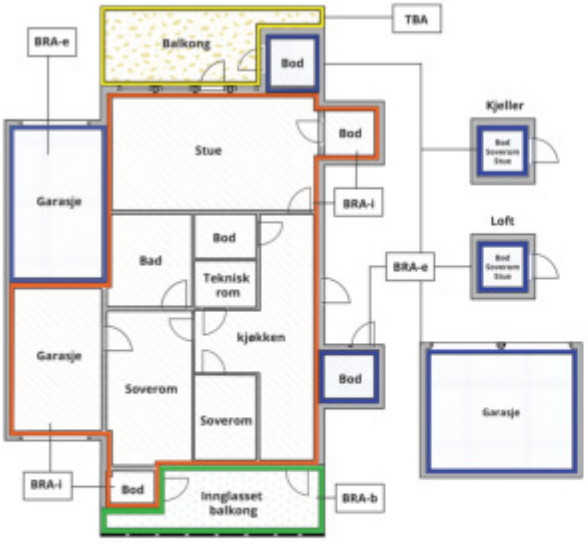
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	35	3		38	2
SUM	**35**	**3**			**2**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Alkove		

Kommentar

Lengde x bredde, 6,0 x 5,79 =34,74

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Iht eier: nytt toalett, servant skap og dusj dører utført av firma Højer Rør A/S. 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Tori Engh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	248		0	1104 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Observatoriegata 10

Hjemmelshaver
Observatorieg 10 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
602/AS OBSERVATORIEGATEN 10	930475432	602	Obos	Engh, Tori Synøve

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
56	6 157	*31.12.2024*	289 500	*06.08.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Vika ved Solli Plass, i en tilbaketrukket og rolig gate. Her finner man alt av matbutikker, treningssentre (SATS Solli Plass rett oppi gaten), restauranter og kaféer i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og Bogstadveien - som er Oslos mest populære handlegate. I Nærheten finner man også et rikt utvalg av serveringssteder og underholdning. Gangavstand også til Vika Terrassen som kan tilby blant annet kino, museum, kaféer, klesbutikker og restauranter. Kort avstand til Slottsparken, Frognerparken og Bygdøy, som også er en av byens flotte grønne lunger/friområder. Fine turmuligheter ved Frognerkilen. Offentlig kommunikasjon: God offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass for trikk og buss er Solli Plass som ligger ca. 1 minutters gange fra boligen. Nationaltheatret (ca. 5 min) er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle t-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Kort vei til flytoget

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i aksjeselskapet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til aksjeselskapets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for aksjeselskapet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1939

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6649401			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	14.08.2025	

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.
• Tilbakeholdt 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, TG0:**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 Rapportsammendrag 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 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 bruker av 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet 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 dampsperren 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 byggemeldte tegninger, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 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 brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• 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.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (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 oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen 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.

• Arealet 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 fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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 boligomsetningen 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 takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

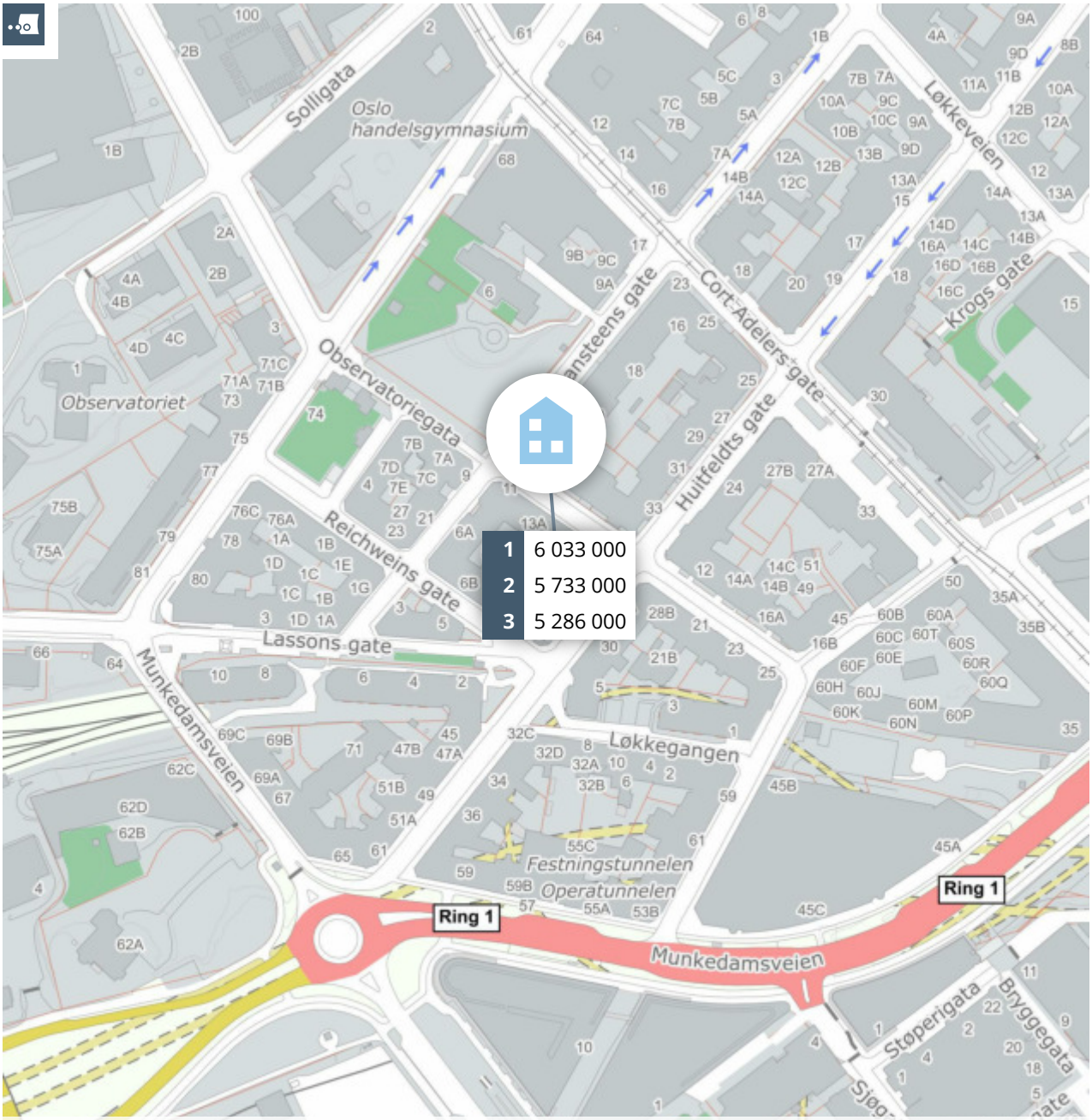
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DV1448

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OBSERVATORIEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: André Ekeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 209 BNR 248 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

4 750 000

289 500	5 039 500	143 986
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 262
Formue	6 157
Soverom	-
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Observatoriegata 10 34 m² 1952 5. etg 1 sov	06.08.2025	5 200 000	**5 750 000**	283 000	6 033 000	**177 441**
2 Observatoriegata 10 35 m² 1952 6. etg 1 sov	28.07.2025	5 000 000	**5 450 000**	283 000	5 733 000	**163 800**
3 Observatoriegata 10 34 m² 1952 5. etg 1 sov	05.06.2024	4 500 000	**5 000 000**	286 000	5 286 000	**155 471**

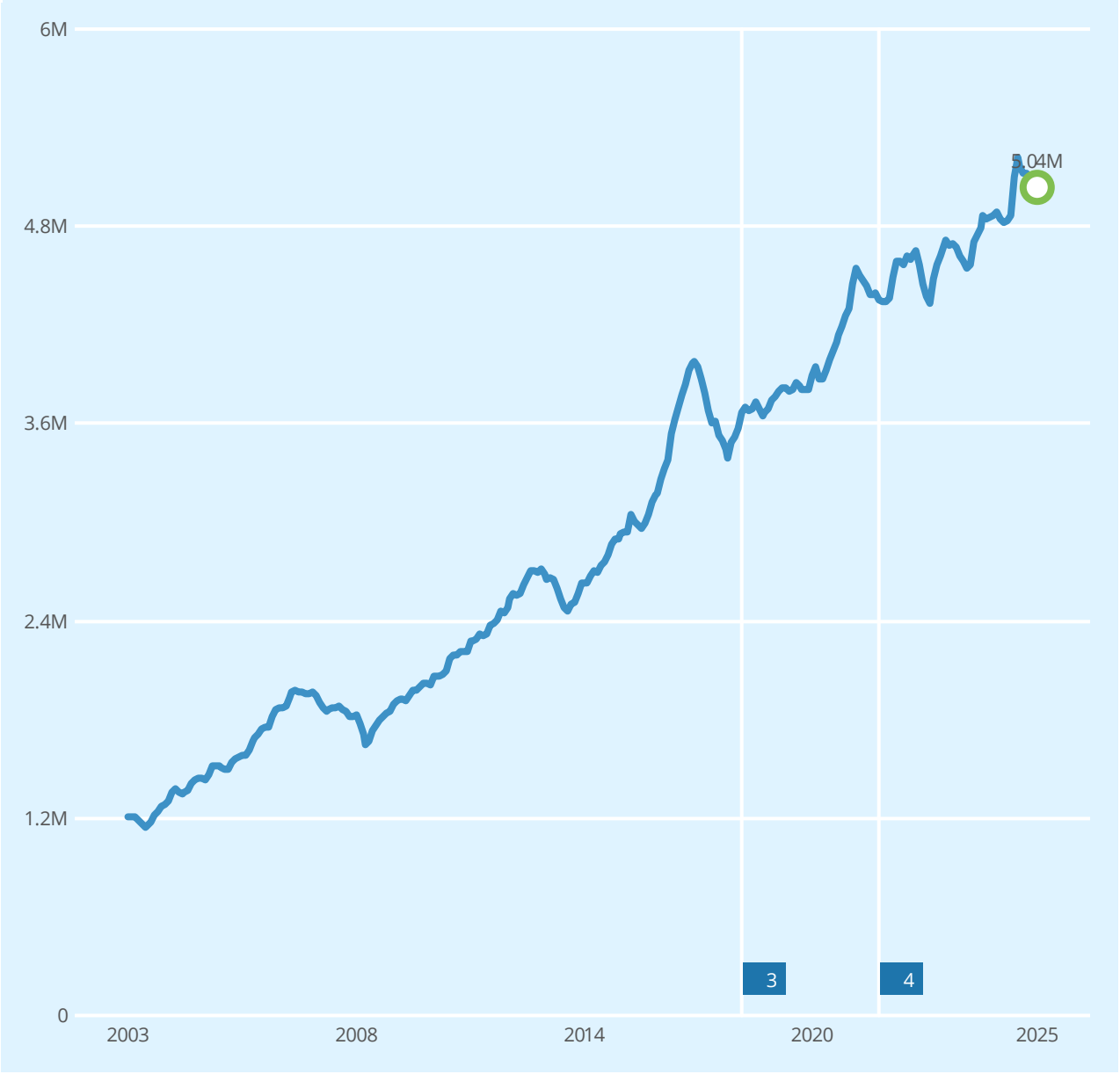
Leiligheten ansees som lett omsettelig i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Påbygg blokk
3 Blokk
4 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
7 980 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

6.2M
6.1M
6 080 000 Salgspris i snitt
5 995 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.8M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

143 986 Observatoriegata 10
Totalpris 5 039 500

129 554 Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 870 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250289

Selger 1 navn
Tori Engh

Gateadresse
Observatoriegata 10

Poststed	Postnr
Oslo	0254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250289

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av rør og bad i 2010 i regi av aksjelaget
Arbeid utført av	Brødrene Bastiansen A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja ifm rehabilitering i 2010 i regi av aksjelaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Aksjelaget har dokumentasjonen

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Aksjelaget / styret har en samlet dokumentasjon for dette
Arbeid utført av	Aksjelaget fikk byttet ut gamle sikringer til nye med jordfeilbrytere

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250289

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balkonger ble installert i regi av aksjelaget i 2022/23
Arbeid utført av	Balkongbygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Planlagt utskifting av heiser i bygget kan medføre noe økning i fellesutgifter fra 2026

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250289

Tilleggskommentar

Det vil bli byttet toilett, servant og montert dusjvegger før salg. Arbeidet utføres av rørleggerfirma Højer Rør AS. Dokumentasjon på arbeidet vil oppbevares hos eiendomsmegler.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250289

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tori Engh	71f30efb0cc66e01f3b2f7c60a27163bb9574b67	06.08.2025 12:44:24 UTC	Signer authenticated by One time code

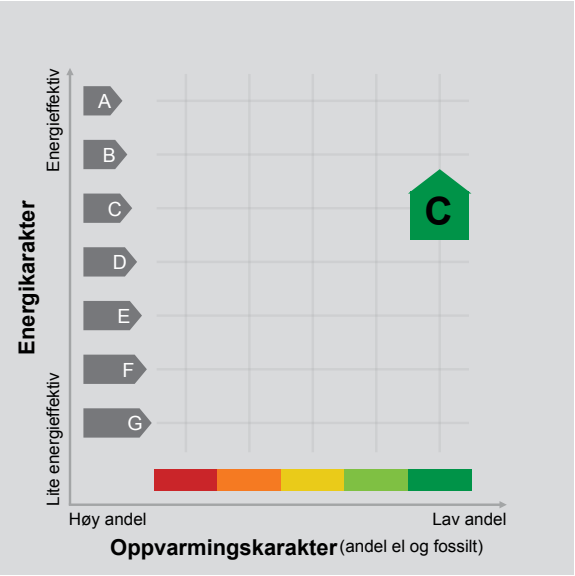
Document reference: 186250289

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Observatoriegata 10
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489110
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-153749
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Observatoriegata 10	80489110	H0601	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1951

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	257,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.7.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 941 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 563 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 941 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 770 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 171 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 941 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,9 %

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Deres ref.: 8669741 Vår ref.: 7259-1-602 Dato: 06.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS OBSERVATORIEGATEN 10
Organisasjonsnr:	930475432
Aksjonær:	Engh, Tori Synøve
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	602
Aksjeboenhetsnumer:	00111
Adresse:	Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Aksjenummer:	56
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. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208010476
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
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: 4 262,49,-
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	202,57	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto renter	639,05	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto avdrag	148,63	
Felleskostnader	2 358,00	
Bredbånd	200,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	84,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 905,-
Annen formue:	6 157,-
Gjeld:	292 109,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208010476
Restsaldo:	152 775,83
Kapitalkostnader:	941,79

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208452452
Restsaldo:	136 724,88
Kapitalkostnader:	808,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 500,71,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING
ÅRSBERETNING
27.05.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 generalforsamlig

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport for 2024-2025.pdf
2. 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 anbudsmaterialet 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 driftsstans, 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 heisdelene 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 bl.a 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
Varemedlem	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 beplanting. Slik grønt skjøtsel skjer to ganger i året og første runde i år var før 17. Mai.

Skrot / Søppel / Tagging

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

Belysning i felles gang

Styret har i år som i fjor fortsatt å følge opp saken rundt reklamasjoner mot leverandør av 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 rettstvist 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 kontaktinfo 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 utskiftning ved behov.

2023-2023	Utskiftning av vann- og avløpsledninger	Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene. Entreprenør: Skandinavisk Oljesikkerhet AS.
2023-2023	Oppgradering ventiler til varmeanlegget	Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg. Entreprenør: Højer Rør AS.
2021-2023	Balkonger mot gate	Oppføring av ordinære og franske balkonger mot gateside. Entreprenør: Balkongbygg AS.
2021-2022	Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner	Gjennomgang og oppgradering av brannsikkerheten. Entreprenør: Norsk Brannvern AS.
2021-2021	Digitalt porttelefonanlegg via mobil	Ny porttelefon fra Defigo.
2018-2018	Oppgradering av bakgård	Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland.
2018-2018	Oppgradering av belysning	Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS
2017-2017	Legging av vanntett membrane	Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.

2016 – 2016	Rehabilitering fasader/gavler	Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside. Entreprenør: Murmester Nils Berg AS
2016 - 2016	Oppgradering av uteareal mot gate	Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal mot Observatoriegaten og Hansteens gate. Entreprenør: Conservo Fasadebelysning montert.
2015 – 2016	Nedsenkede søppelcontainere	Nedsenkede containere for husholdningssøppel og papir etablert på gårdens areal på gateplan i Observatoriegaten. Entreprenør: Conservo
2014 – 2014	Rehabilitering av bodareal	Alle boder i kjeller skiftet til stålboder. Bodarealet utvidet. Entreprenør: Polygon.
2012 – 2012	Lamper, callinganlegg	Lamper i fellesarealer og callinganlegg skiftet.
2012 – 2012	Kontroll elektrisk anlegg	Kontrollert el.installasjoner i fellesarealer og ca. halvparten av leilighetene. Stort sett OK. Påviste mangler utbedret.
2010 – 2010	Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil	Rehabilitering av samtlige bad. Prosjektledelse: OPAS Entreprenør: Brødr. Bastiansen
2010 – 2010	Skiftet 14 brannskap	Årlig service av NOHA.
2009 – 2011	Heisrehabilitering	Heisenes tekniske utstyr skiftet, beholdt heisstol. én heis i 2009, den andre i 2011

2009 – 2009	Nye vaskemaskiner og tørketromler	Direktebestilling.

Økonomi

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

I 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.

Innkomne 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 engergieffektivt. 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 Høyer - 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 sykkelskur 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 Bodø

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvikle 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.

Penneo Dokumentnøkkel: WUIP1-J6IO2-AT0QL-5YBWD-FX48Y-I8WRX

Shape the future
with confidence

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 revisjonshandlinger 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, forfalskning, 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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 rettvisende 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.

Bodø , 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WUIP1-J6IO2-AT0QL-5YBWD-FX48Y-I8WRX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-19 19:37:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WUIP1-J6IO2-AT0QL-5YBWD-FX48Y-I8WRX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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**	**-14 115 383**

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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 INNTEKTER

Parkering	458 061
Regnskapskorrigeringer	38 704
Flyttegebyr	13 500
Lading av kjøretøy mm	1 550
Andre inntekter	340
SUM ANDRE INNTEKTER	**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 verdiforringelse 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

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 759
SUM FINANSINNTEKTER	**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**

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
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
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
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**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 7259 **Selskapsnavn:** AS OBSERVATORIEGATEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 27. 05. 2025

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

3. Valg av 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 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 anbudsmaterialet 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 driftsstans, 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 heisdelene 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 bl.a 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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 20.06.2024

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 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:**
> Jostein Finseråas 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**

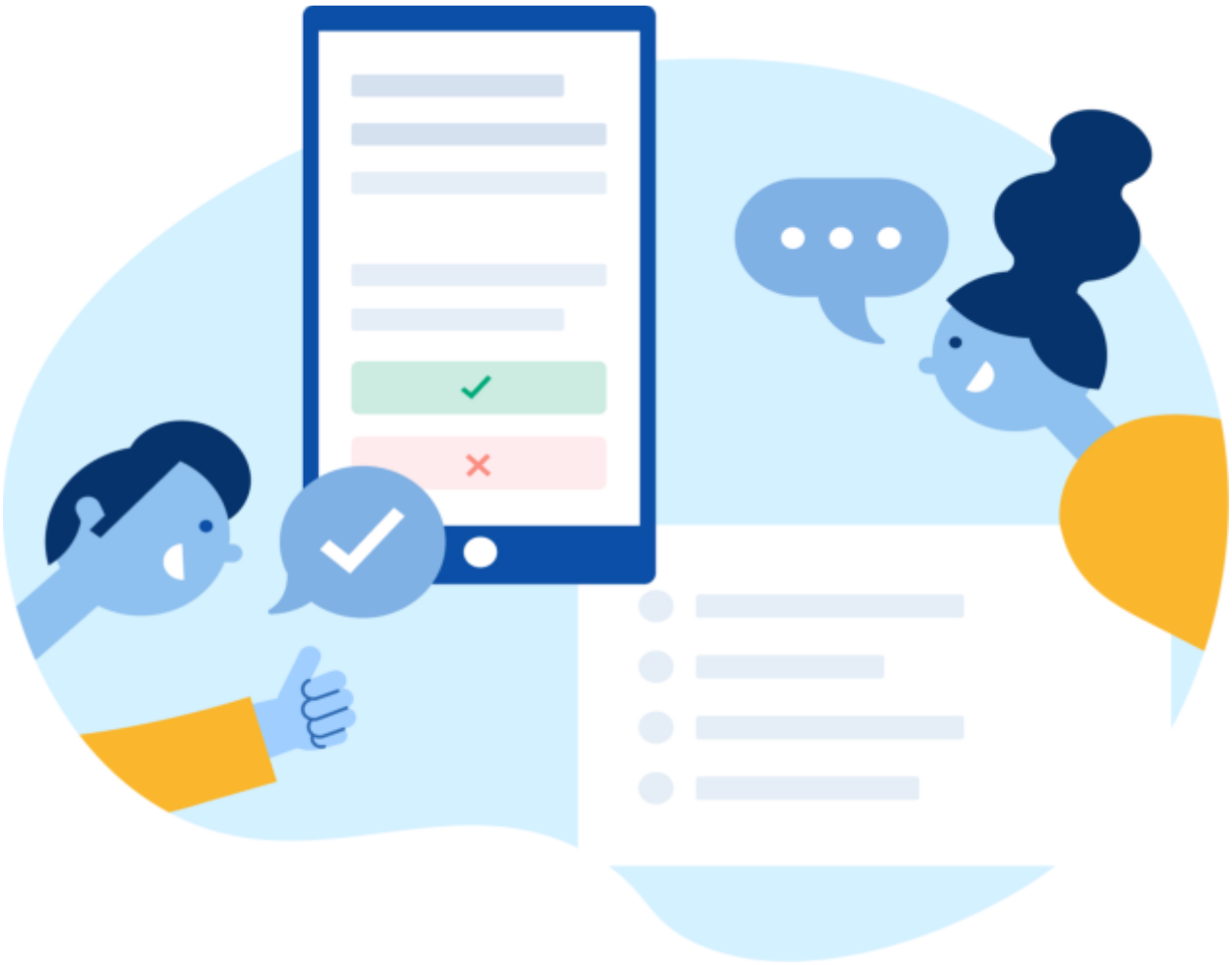
Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Sign.:

Møteleder: Jostein Finserås /s/

Protokollvitne: Maria Valentinsen Løken /s/

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 01.03.2024



Ekstraordinært årsmøte 2024

AS Observatoriegaten 10

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 10. mars 2024

Selskapsnummer: 7259

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7259

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmer legges i styrets postkasse innen utgangen av 10. mars.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

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

Forslag til vedtak

Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 saksgang, 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 lysinnslippet ved å ta et større og bredere hull (utsparing) 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 lysinnslippet 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 aluminimum 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.

Entreprenørenes tilbud varierer fra 11,06-12,20 MNOK inkl. mva. Variasjonen størrelse vurderes relativt sett liten og indikterer 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 entreprisekostnaden 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 aksjonærerer 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

Selskapet skal oppføre balkonger mot bakgård i henhold til byggesak 202006915, dog med andre foretak. Styret får fullmakt til å beslutte mindre endringer i utforming av tiltaket om nødvendig eller hensiktsmessig, inklusive søke ny byggesak dersom behov. Tiltaket skal finansieres ved at Selskapet inngår låneavtale på de vilkår som fremgår av vedlegg 2. Lånebeløpet tillates inntil 15% overskridelse av budsjettbeløpet. Rentesats kan variere. Kostnadene skal bæres av aksjonærene som får balkong mot bakgård som beskrevet i dette tiltak inklusive sakens vedlegg.

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Kostnadsoppstilling.pdf
2. Vedlegg 2 - Tilbudsmateriale.pdf
3. Vedlegg 3 - Juridisk vurdering om tiltaket ift. aksjelovens §5-20 og §5-21.pdf

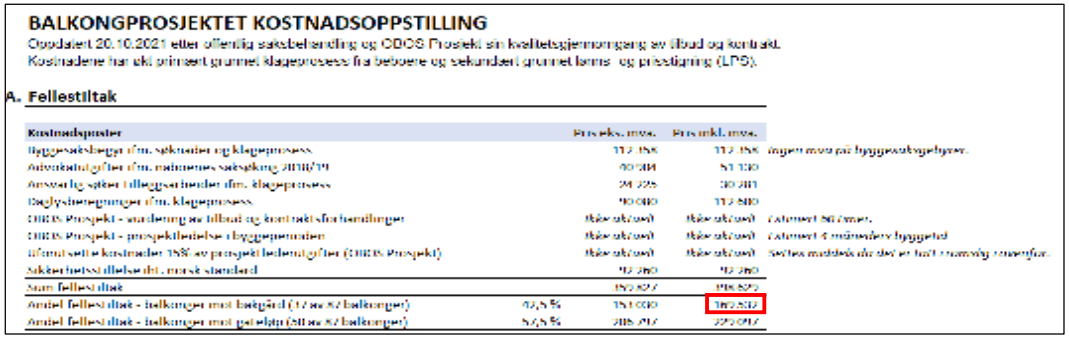
Vedlegg 1

Balkonger mot bakgård Dato:

Kostnadsoppstilling 19.02.2024

Kostnadsposter	Sum
Entreprisekostnad for 35 balkonger	11 100 000
Oppjustert entreprisekostnad for ytterligere 2 balkonger	634 286
OBOS anbudsprosess	65 000
OBOS prosjekt- og byggeledelse (50 000 kr/mnd)	300 000
Fellestiltak fra forprosjekt og byggesøknad*	169 532
Usikkerhetsavsetning (10%)	1 226 882
Sum NOK inkl. mva.	13 495 699
Sum NOK per balkong (37 stk)	364 749

** Se utsnitt til høyre av fellestiltak fra kostnadsoppstillingen fra general-forsamling fra 2021, dog justert ved å trekke ut kostnader som kun gjelder gateside ("ikke aktuelt").*



BALKONGPROSJEKTET KOSTNADSOPPSTILLING

Oppdatert 20.10.2021 etter offentlig saksbehandling og OBOS Prosjekt sin kvalitetsgjennomgang av tilbud og kontrakt.
Kostnadene har økt primært grunnet klageprosess fra beboere og sekundært grunnet lønns- og prisstigning (LPS).

A. Fellestiltak

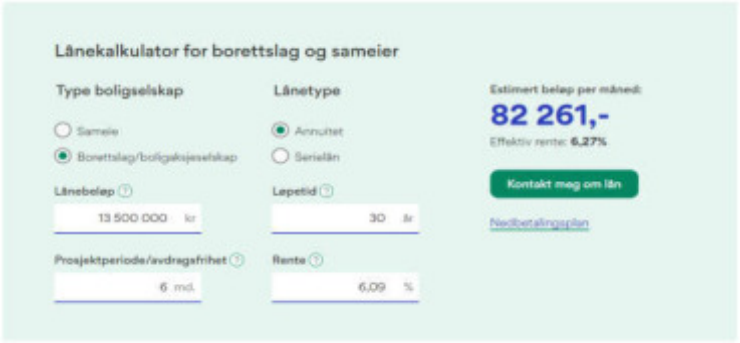
Kostnadsposter		Pris eks. mva.	Pris inkl. mva.	
Byggesaksbegge ifm. søknaden og klageprosess		112 158	112 158	Ingen mva på byggesaksgebyrer.
Arkitektutgifter ifm. nabonens søksøkning 2018/19		69 584	87 130	
Ansvarlig søkers tilleggsarbeider ifm. klageprosess		24 335	30 381	
Belysningsmaster ifm. klageprosess		80 000	112 500	
OBOS Prosjekt - vurdering av tilbud og kontraktsforhandlinger		Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Tatt med 50 timer.
OBOS Prosjekt - prosjektledelse i byggeperioden		Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Tatt med 4 måneders byggetid
Ufinansierte kostnader 35% av prosjektledelsesutgifter (OBOS Prosjekt)		Ikke aktuelt	Ikke aktuelt	Settes muligens til 0kr da det er lite usikkerhet knyttet til disse.
Sikkerhetsstillelse ifbl. mursk standard		92 260	92 260	
Sum fellestiltak		378 327	434 429	
Andel fellestiltak - balkonger med betgård (17 av 37 balkonger)	45,9 %	173 600	199 532	
Andel fellestiltak - balkonger med gatevegg (20 av 37 balkonger)	54,1 %	204 727	234 897	

Utsnitt ovenfor fra kostnadsoppstillingen til balkongsaken i generalforsamlingen fra 2021, fratrukket kostnader som tilhører gate.

		Renter				
Økning i fellesutgifter	**6,09 %**	4,50 %	5,25 %	6,00 %	6,75 %	7,50 %
Årlig i sum for alle 37 balkonger	**987 132**	828 024	901 440	977 784	1 056 864	1 138 476
Årlig i sum per balkong	**26 679**	22 379	24 363	26 427	28 564	30 770
Månedlig i sum for alle 37 balkonger	**82 261**	69 002	75 120	81 482	88 072	94 873
Månedlig i sum per balkong	**2 223**	1 865	2 030	2 202	2 380	2 564

Dagens rente i OBOS-banken er 6,09%. I tillegg har vi vist estimater på varierende renter med intervall på 0,75%.

Estimatene er basert på kostnadsrammen, et annuitetslån med løpetid 30 år og 6 måneders avdragsfrihet (prosjektperiode).
IN-ordningen gjør at hver aksjonær kan nedbetale sin egen andel av lånet i sin helhet dersom ønskelig. Se eget skriv om IN-ordningen.



Utsnitt ovenfor fra OBOS sin lånekalkulator for boligselskaper.
https://www.obos.no/boligforvaltning/bank/lan-for-boligselskap/

Observatoriegaten 10 –
Nye balkonger mot bakgård



Tilbudsmaterial for totalentreprise

Utarbeidet av:

OBOS Prosjekt

November 2023

BESKYTTET

TILBUDSINNBYDELSE

OBOS Prosjekt AS innbyr på vegne av Observatoriegaten 10 aksjeborettslag til **Totalentreprisekonkurranse** etter NS8407 for:

- Utskjæring i fasader og etablering av nye balkongdører til 35 hybler i 2. til 6. etasje.
- Utskjæring i fasader og montering av nye større vinduer til 7 hybler i 1. etasje.
- Levering og montering av nye balkonger til 35 hybler i 2. til 6. etasje.
- Demontering av eksisterende og levering og montering av 42 nye radiatorer.

Tilbudsgrunnlaget består av følgende:	1. Tilbudsgrunnlag for totalentreprise med bilag 2. Tegninger
Tilbudsbefaring avholdes:	Fremmøte i Observatoriegaten 10 **Torsdag 12.12.2023, kl. 12.00**
Tilbudsmaterialet leveres (i lukket konvolutt):	**OBOS Prosjekt AS** **Ulvenveien 82E** **0581 Oslo**
Alternativ levering pr. post:	**OBOS Prosjekt AS** **Postboks 6666, St. Olavs plass** **0129 Oslo**
Tilbudsfrist:	Senest oss i hende **torsdag 05.01.2024, kl. 12.00**
Tilbudet merkes:	**"Tilbud – Observatoriegaten 10 – Balkonger bakgård"** Att: Prosjektleder Andreas Verdich

Det avholdes lukket tilbudsåpning. Resultatet fra tilbudsåpningen sendes tilbyderne på forespørsel etter endelig avgjørelse.

Oslo, 27.11.23
OBOS Prosjekt AS

Andreas Verdich
Prosjekt- og byggeleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
230 610			
	Andreas Verdich	*Erling Sundquist*	*Øyvind Bodsberg*

BESKYTTET

1 PROSJEKTETS BELIGGENHET, ART OG OMFANG

Observatoriegaten 10 aksjeborettslag ligger i Vika i Oslo kommune og har adresse Observatoriegaten, 10 0254 Oslo



Kartutsnittet viser selskapets beliggenhet i Oslo

Eiendommen har gårdsnummer 209 og bruksnummer 247 i Oslo kommune. Tomtestørrelsen er på 1.104 m² og tomten er eiet av aksjeborettslaget.

Borettslaget består av én blokk med til sammen 111 leiligheter. Oppført som utøverleiligheter til OL i 1952. Leilighetene er fordelt over 7 etasjer og har tilkomst via innvendig trapperom og heis. Det er boder og lagervirksomhet i kjeller med innkjøring fra Observatoriegaten.

Bygningene er oppført med bærende konstruksjoner i 20 cm betong. Fasader ble totalrenovert og etterisolert med 20 cm luftet pussystem i 2016. Vinduer er i fra begynnelsen av 2000-tallet med 2-lags isolerglass.

Observatoriegaten 10 vedtok i 2019 og etablere balkonger mot gateside og mot bakgård. I 2022 ble etablering av balkonger mot gateside gjennomført og overlevert.

Det foreligger godkjent rammesøknad og tillatelse til tiltak for oppføring av balkonger mot bakgård, saksnummer 202006915. Styret har vedtatt å innhente nye tilbud for gjennomføring av balkonger i bakgård i 2024.

BESKYTTET

2 PROSJEKTETS ORGANISERING OG ENTREPRISEFORM

2.1 Organisering

Observatoriegaten 10 v/styret er byggherre (BH) og kontraktspart. Som bindeledd mellom BH og totalentreprenør (TE) er OBOS Prosjekt AS engasjert som prosjektleder (PL).

TE vil bli tillagt følgende godkjenningskoder etter gjeldende Plan- og bygningslov: SØK/PRO/UTF

Prosjektet vil bli underlagt krav om uavhengig kontroll av utførelse. TE som ansvarlig søker skal besørge at funksjonen med uavhengig kontroll av utførelse blir ivaretatt i søknaden om igangsettingstillatelse.
Det forutsettes at TE er, eller vil bli sentralt eller lokalt godkjent for å gjennomføre det totalt arbeidet som denne entreprisen krever. Offentlig myndigheters godkjenning vil være den del av kontrakten. Manglende godkjenning vil kunne medføre at byggherren hever kontrakten. TE vil i tilfelle ikke få kompensasjon, men kan av BH bli avkrevd erstatning.

2.2 Entrepriseform

Tilbudsmateralet er basert på **totalentreprise, NS 8407:2011**, hvor graden av detaljprosjektering før tilbudsfasen er begrenset. Prinsippløsninger, funksjonskrav, materialvalg og tiltakets utseende er imidlertid i stor grad bestemt. BH leverer tegninger av eksisterende anlegg. TE skal levere nye tegninger (plantegninger og arbeidstegninger for viktige detaljer som for eksempel branntetting, lekkasjesikring, oppbygging av gulv osv.) for prosjektet i forkant av igangsetting av det utførende arbeidet. Utarbeidelse av tegninger og eventuelle enderinger av disse frem til ferdigstillelse blir TE's ansvar og kostnad.

Det skal gis pris på en komplett utførelse frem til et 100 % ferdig arbeid. Beskrivelsen stiller krav til TE om selv å bygge inn de arbeidsoperasjoner, materialer og leveranser som er nødvendige for å levere et komplett arbeid. Herunder også nødvendige arbeider i forbindelse med komplettering av eksisterende utstyr/innredning og innvendige overflater i den grad disse blir ødelagt eller av andre grunner må kompletteres.
Generelt gjelder at tilbyder i sitt tilbud skal ta med alle ytelser og kostnader av enhver art som er nødvendig for en fullstendig og fagmessig utførelse av de arbeider som inngår i hans kontrakt. Videre forpliktes TE å påse at utførelsen skjer i overensstemmelse med kontraktsforutsetningene.

Det foreligger godkjent rammetillatelse og tillatelse til tiltak. TE inngår ny avtale med ansvarlig søker Arkitekt Magnus Fjogstad AS, eller besørger overføring av ansvarsretter til ny ansvarlig søker. TE besørger innsending av endringer til PBE omgående etter kontrahering. Gjeldende rutine for behandling av denne type sak hos PBE skal følges. Likeledes skal TE besørge innsending av dokumentasjon for ferdigattest. Ansvar og kostnader forbundet med søknad og ferdigattest er TEs ansvar.

TE gis mulighet til å påvirke utførelsen og gi tilbud på alternative løsninger i tillegg til de løsninger som fremgår av tilbudsgrunnlaget. Alternative løsninger beskrives for seg og prises separat. For alternative løsninger oppgis også endringen av de poster i tilbudet som blir berørt. Forholdet skal angis i tilbudsbrevet.

BESKYTTET

3 FREMDRIFT

3.1 Generelle krav

Ved planleggingen av arbeidenes fremdrift, må hensynet til beboerne settes høyt. TE må i tilstrekkelig grad ta hensyn ved støyende arbeid og forhåndsvarsle beboerne i henhold til fremdriftsplanen. TE skal varsle i god tid, minst 10 dager, om de ulike tiltak som skal utføres.

Ved vurderingen av tilbudene vil det bli lagt vekt på at TE's rigg og driftsplaner i tilstrekkelig grad tar hensyn til dette.

Fremdriften av byggearbeidene skal være kontinuerlig og til minst mulig hinder for beboerne. BH ser det som en fordel at det totale kontraktsarbeidet blir gjennomført på kortest mulig byggetid. Byggetiden i hver leilighet må imidlertid ikke bli kortere enn hva som er nødvendig for at god kvalitet oppnås på utførte arbeider. Kort byggetid skal heller ikke gå på bekostning av kvaliteten på arbeidet med å følge opp den enkelte beboer med de valg og tilbakemeldinger denne må få og ta, herunder utbedring av flekkarbeider.

Fremdriftsplan, ref. NS 8407 vedlegges tilbudet.

4 FORHOLD PÅ BYGGEPLASSEN

4.1 Forhåndsbesiktigelse

TE med sine underentreprenører skal før tilbudsinnlevering besiktige byggeplassen og gjøre seg kjent med de stedlige forhold, og må selv vurdere behov for spesielle oppmålinger, registreringer etc. Det vil bli avholdt felles tilbudsbefaring på stedet, kfr. tilbudsinnbydelsen.

4.2 Sikring

TE er ansvarlig for at byggeplassen er forsvarlig sikret i byggetiden, både for egne ansatte, beboere og 3. person.

4.3 Plassering og lagring

Rigg- og lagringsplass må på forhånd avtales med BH.

4.4 Strøm og vann

Adgang til strøm og vann vil normalt kunne skaffes fra BH sitt fellesanlegg. (Med forbehold om tilstrekkelig installert effekt/sikringsstørrelse, dette må TE selv sjekke). Øvrige behov og provisorier utover dette blir TE's ansvar og inkluderes i kap. 1.0 "Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging".

4.5 Byggeplasskilt/-segl

Det vil ikke bli gitt tillatelse til fri plassering av de forskjellige firmaers skilt/segl. Det skal samarbeides om form, utseende og plassering av felles profilering og skilt for alle involverte aktører. TE har alt ansvar for å utarbeide et komplett byggeplasskilt inkl. skilt for prosjekt- og byggeleder.

4.6 Byggemøter/kontrollbefaringer

TE må påregne tid for nødvendige byggemøter og kontrollbefaringer som avholdes etter behov. Det er ikke tatt stilling til tidspunkt for møter/befaringer, og TE må derfor regne med at disse kan bli holdt utenom ordinær arbeidstid. TE har møteplikt på innkalling fra BH/PL.

Ved gjennomføring av dette prosjektet skal det benyttes elektronisk befaringsverktøy, type Dalux, for registering av avvik underveis, ved ferdigbefaring og overtakelse, samt som verktøy for oppfølging av reklamasjoner i reklamasjonstiden. Systemet regnes å gi tidsgevinst i form av raskere og sikrere kommunikasjon mellom involverte parter i prosjektet. TE skal medregne eventuelle tilleggskostnader samt besørge at aktuelle underentreprenører (UE) også benytter samme system. OBOS Prosjekt AS

BESKYTTET

skal stå som administrator for prosjektet i Dalux, men TE skal besørge innlegging nødvendig dokumentasjon i prosjektet.

4.7 Varsling av beboere og leietagere

TE skal forhåndsvarsle beboere og leietagere i god tid om ulike tiltak som skal utføres, og som kan være til sjenanse for beboerne. Varslingsplan skal på forhånd fremlegges BH/PL for kontroll og godkjenning. TE har selv ansvar for informasjon og løpende dialog med andelseiere i forbindelse med tilkomst til leiligheter.

4.8 Nøkkelrutiner

TE må etablere en rutine for utlevering og oppbevaring av nøkler for de leiligheter/lokaler som er under arbeid. TE har et erstatningsmessig ansvar for nøkler, nøkkelsystem, samt innbo og løsøre som blir beskadiget eller kommer bort i leiligheter/lokaler TE har nøkler til. Nøkkelrutinesystemet skal godkjennes av BH/PL.

4.9 Personell

TE skal informere byggherre om utpeking, utskifting eller forflytting av personer som er tillagt viktige funksjoner i kontraktsarbeidet.

Det vektlegges bruk av faglærte håndverkere i form av fagbrev, svennebrev eller dokumentert fagopplæring i henhold til nasjonal fagopplæringslovgivning eller likeverdig utenlandsk fagutdanning. Det samme gjelder bruk av lærlinger, jf. Opplæringslova §4-1.

TE oppgir i pkt. 8.6 i dette kapittel minimum %-andel for bruk av henholdsvis faglærte håndverkere og lærlinger.

Byggherre kan, nekte TE å benytte angitte personer i de aktuelle stillingene eller be om at personene blir skiftet ut. Omkostningene ved dette skal bæres av TE.
TE skal på egen bekostning sørge for utskiftning av personell som opptrer på klanderverdig måte eller viser seg uegnet til å utføre sine arbeidsoppgaver.

Person(er) med det overordnede daglige administrative ansvaret og gjennomføringsansvar for kontrakten skal være ansatt hos TE. TE skal til enhver tid ha stedlig byggeplassledelse som behersker skandinavisk språk.

Alle arbeidstakere skal bære lett synlig et HMS-kort utstedt av Arbeidstilsynet.

Lønn og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide skal utbetales til konto i bank. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

BESKYTTET

5 GENERELLE KONTRAKTSBESEMMELSER

5.1 Plikter og ansvar vedrørende prosjektering

Det foreligger en beskrivelse basert på prinsipielle løsninger for de arbeider som skal utføres. Disse gir uttrykk for BH's funksjonskrav og kan også i enkelte tilfeller fremstå som detaljerte løsninger. Det er imidlertid TE's oppgave å utføre kompletterende/nødvendig prosjektering for ivaretakelse av BH's og myndighetenes krav. TE's risiko skal være som om han skulle utarbeidet dokumentene selv fra første stund.

5.2 Ansvar for mengder og mål

Den inngitte tilbudssum skal være fast, og inkludere et 100 % ferdig anlegg, med unntak av de poster som på forhånd er beskrevet som regulerbare. TE er ansvarlig for at det innleveres et komplett tilbud, hvor eventuelt uteglemte poster i beskrivelsen mv. forutsettes medregnet i TE's totalpris.

5.3 Avfallshåndtering

Krav til avfallshåndtering og kartlegging av helse- og miljøfarlige stoffer skal behandles i henhold til krav i gjeldende teknisk forskrift, TEK. Denne stiller krav om utarbeidelse av avfallsplan og innsendelse av sluttrapport. TE gjøres ansvarlig for å utarbeide plan for avfallshåndtering. PL skal ha denne til gjennomsyn, ved anmodning om ferdigattest. Dette må gjøres omgående etter kontrahering. Statusrapporter for avfallshåndtering skal TE gi med jevne mellomrom i prosjektet og sluttrapport settes opp og sendes til bygningsmyndighetene i forbindelse med innlevering av anmodning om ferdigattest.

Miljøsaneringsrapport er ikke utarbeidet. Kostnader til avfallshåndtering prises i riggkapittelet. Avfallsplan utarbeides av TE.

5.4 Sikkerhet på byggeplass

TE skal følge den til enhver tid gjeldende arbeidsmiljølov med tilhørende forskrifter, byggherrens SHA-plan og byggherrens eller koordinators anvisninger. TE plikter å ha et internkontrollsystem iht. forskrift om systematisk helse- miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter. Relevante deler av byggherrens SHA-plan skal innarbeides i, og følges opp gjennom, TE sin internkontroll. Innarbeidingen skal skje slik at SHA-planens bestemmelser kan identifiseres.

Forskrift om Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (FSHA) Forskriften retter seg imot og forplikter byggherren, koordinatoren, de prosjekterende, de planleggende, alle arbeidsgiveren og alle enmannsbedrifter i enhver midlertidig og skiftende arbeidsplass. Alle byggeprosjekter er en midlertidig og skiftende arbeidsplass.

Byggherren har et SHA-system som arbeidsgiverne og enmannsbedrifter i prosjektet må sette seg godt inn i da det forplikter de til å gjennomføre spesifikke oppgaver, gjennomføre tiltak, utføre tjenester, anskaffe utstyr etc. som medfører kostnader som må kalkuleres inn i tilbudet som arbeidsgiverne og enmannsbedrifter skal gi til byggherren eller andre tilbudsmottakere i prosjektet.

SHA-systemet til byggherren består av flere dokumenter:

1. **Sikkerhetsarbeidet på byggeplass.** Dette er en veileder om hvordan sikkerhetsarbeidet skal ivaretas. Det setter spesifikke krav til oppgaver og tjenester som arbeidsgiverne og enmannsbedrifter må sørge for i prosjektet.
2. **SHA-plan prosjekt.** Det er selve SHA-planen som er prosjekttilpasset til prosjektet. Der fremkommer det flere forebyggende og spesifikke tiltak som arbeidsgiverne og enmannsbedrifter må sørge for blir gjennomført, og medta alle kostnader knyttet til disse.
3. **Sikkerhetsrapport**. Dette skjemaet skal entreprenøren fylle ut og sende før hvert byggemøte.
4. **Avviksmelding**. Benyttes hvis en arbeidsgiver eller enmannsbedrifter ikke har alt i orden som vises med rød hake i sikkerhetsrapporten.

BESKYTTET

Disse dokumentene skal ligger som vedlegg til tilbudsgrunnlaget, og vil bli en del av kontrakten. Vi ber om at alle arbeidsgiverne og enmannsbedrifter påser at de har fått disse dokumentene før de skal kalkulere pristilbudet til byggherren.

Det settes følgende krav til lønn- og arbeidsvilkår:
TE er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører (herunder innleide) har lønn- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale
- Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter av 8. februar 2008 der denne kommer til anvendelse. På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønn- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Ellers gjelder vedlagte Seriøsitetskrav som en del av kontrakten.

5.5 Kvalitetssikring

TE er forpliktet til å ha eget kvalitetssystem som ivaretar sikring av kvalitet både av egen planlegging og prosjektering, og rutiner for egenkontroll med avviksbehandling av både prosjektering og produksjon på byggeplassen.

5.6 Regningsarbeider

Avregning av regningsarbeider skal skje på grunnlag av TE's netto kostnader, fratrukket alle rabatter, med tillegg av de påslag som er avtalt for tilleggsarbeider, til dekning av administrasjon, risiko og fortjeneste.

5.7 Fakturering

Faktureringsrettigheter kan ikke overdras til andre uten BH's skriftlige samtykke.

Fakturaadressen er: **S.nr. 7256 Observatoriegaten 10**
v/ OBOS BBL
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Faktura skal merkes: **OBOS Prosjekt AS v/Andreas Verdich**

Dersom leverandøren ikke kan sende faktura som EHF, sende denne som PDF i e-post til fakturamottak@obos.no. Det er kun ett vedlegg per e-post (dvs. faktura med vedlegg utgjør en PDF i en e-post).

Fakturaer med feil (adresse, beløp, mv.) vil bli returnert og ny forfallsdato må påregnes etter riktig mottatt faktura.

5.8 Bestemmelser om arbeidstid

BH skal på forhånd forespørres ved ønske om å arbeide utenfor ordinær arbeidstid, som er mellom kl. 07.00 og 17.00 mandag til fredag, og kan nekte dette hvis BH finner det til særlig ulempe. Det gis likevel adgang til ikke-støyende arbeider utover denne tiden, dersom dette er i tråd med berørte beboeres ønsker. Byggherren skal til enhver tid holdes orientert om de arbeidstidsordninger som gjelder på anlegget.

Dersom entreprenøren får dispensasjon for endret/utvidet arbeidstid fra kommunelege, bydelsoverlege eller Arbeidstilsynet, skal kopi av dispensasjonen sendes byggherre umiddelbart.

BESKYTTET

5.9 Bestemmelser om erstatning for skadet vegetasjon
Ødelagte trær, annen skadet vegetasjon og gressarealer må TE istandsette med samme kvalitet som før og uten kostnader for BH.

5.10 Reklamasjonstid
Reklamasjonstiden skal være 5 år. Reklamasjonstiden vil gjelde fra den dato en samlet overtakelse av arbeidene gjennomføres.

5.11 Formular for avtaledokument og garantier
Som avtaledokument benyttes følgende formular:
- NS 8407 A, "Formular for kontrakt om utførelse av totalentreprise".

6 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

Kontraktsparter blir Totalentreprenøren (TE) og Observatoriegaten 10 (BH).

NS 8407:2011 ”Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser” gjøres gjeldende for kontraktsforholdet, med de endringer og tilføyelser som fremgår av det følgende.

TE har i henhold til tilbudsgrunnlaget som BH har utarbeidet, tilbudt å levere kontraktsgjenstanden komplett samt klart til å ta i bruk til rett tid.

Tilbudsgrunnlaget angir de krav til miljø, funksjon, løsninger og kvalitet som BH stiller til kontraktsgjenstanden. Det er TE's ansvar å levere komplett prosjektering og utførelse av prosjektet i overensstemmelse med offentlige myndigheters og BH krav, herunder innhente alle nødvendige offentlige godkjenninger.

TE skal ved kontraktsinngåelse oppgi StartBANK ID eller fremlegge kopi av registreringsbevis fra StartBANK. Leverandøren skal gi leverandørregisteret fullmakt til å innhente SKAV-info (skatte- og avgifts informasjon) i hele kontraktsperioden.

Totalentreprenøren er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldende sanksjons- og eksportkontrollreglene som er vedtatt av Norge, EU og andre relevante nasjonale sanksjonsmyndigheter («Sanksjonsregelverket»). Brudd på Sanksjonsregelverket er straffbart. Totalentreprenørens ansvar for etterlevelse av Sanksjonsregelverket omfatter også totalentreprenrørens underleverandører og leverandører i hele kontraktskjeden.

Totalentreprenøren skal påse og dokumentere at underentreprenører og underleverandører i hele kontraktskjeden etterlever Sanksjonsregelverket. BH skal motta dokumentasjon av utførte undersøkelser.

Alle avtaler totalentreprenøren inngår under denne kontrakten med underentreprenører og leverandører, skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Det gjøres følgende endringer og tilføyelser i de alminnelige kontraktsbestemmelsene i NS 8407:2011:

4.2 Byggherremøter (Endring første og tredje ledd)
Byggherren skal innkalle til byggherremøter vedrørende prosjektering, utførelse og fremdrift av arbeidene. Totalentreprenøren kan også ved behov innkalle til slike møter. Innkallelsen skal ordinært skje med minst sju dagers varsel.
Referat fra byggherremøter skal føres av BH.

5 Varsler og krav (Tilføyelse 1.ledd, Endring 2'ndre ledd)

BESKYTTET

Alle varsler og krav skal oversendes som eneste tema i korrespondansen og nummereres løpende

Endring 2'ndre ledd utgår.

7.1 Generelle bestemmelser
2'ndre ledd, siste punktum strykes.

7.2 Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse (Endring tredje ledd)
Når kontraktsgjenstanden er overtatt, reduseres sikkerheten til 5 % av kontraktssummen for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 5 år. Sikkerheten faller deretter bort, i den grad byggherren ikke har gjort ansvar gjeldende mot totalentreprenøren som kan kreves dekket av sikkerheten.

7.3 Byggherrens sikkerhetsstillelse (Endring)
Byggherren stiller ikke sikkerhet for sine forpliktelser.

13.2.2 Totalentreprisekontrakten (Endring andre ledd og tredje ledd)
Totalentreprenøren har etter 24.1 risikoen for valg av løsninger og prosjektering foretatt før tiltransporten. Er ikke annet avtalt har totalentreprenøren èn ukes frist til å gjennomgå materialet, og behov for endringer av løsninger og prosjektering må varsles innen fristens utløp. Varselet skal presisere hvilke forhold det dreier seg om og begrunne behovet for endringer. Varsler totalentreprenøren innen fristen, overtar han ikke risikoen for denne delen av tiltransportertes materiale. I så fall gjelder 24.2.2 tredje og fjerde ledd tilsvarende.

18.3 Byggeplassledelse (Endring tredje punktum og tilføyelse)
Tredje punktum utgår.

Byggherren kan kreve utskifting av person i byggeplassledelsen ved samarbeidsproblemer. Omkostninger ved dette skal bæres av totalentreprenøren

18.8 Arbeidstid (Endring)
Byggherren skal godkjenne arbeid utenfor normal arbeidstid, som er mellom kl. 07.00-17.00 mandag til fredag, og skal holdes orientert om gjeldende arbeidstidsordninger

24.1 Byggherrens risiko (Endring)
Totalentreprenøren plikter å gjøre seg kjent med kontraktsdokumentene, og overtar ved kontraktsinngåelsen risikoen for løsninger og annen prosjektering i kontraktsdokumentene som er utarbeidet av byggherren og hans kontrakts-medhjelpere.
Andre ledd utgår.

27.2.1 Faktureringsplan (Endring fjerde ledd bokstav c)
Materialer, deler mv. gir rett til fakturering når de er tilført byggeplassen og innbygget.

30.1 Vederlagsberegning (Tilføyelse)
Regningsarbeid skal bare igangsettes etter skriftlig bestilling fra byggherrens representant, herunder regningsarbeid som følge av krav om vederlagsjustering ved endringer, jf 34.4.

31.1 Retten til å kreve endringer (Endring tredje ledd andre punktum)
Byggherren kan ikke pålegge totalentreprenøren endringer ut over 25 % netto tillegg til kontraktssummen.

33.3 Fristforlengelse (Tilføyelse)
På tidspunktet for inngåelse av denne avtalen pågår det krigshandlinger i Europa og det er vedtatt handelssanksjoner mot Russland og Belaruse. Det er i tillegg knyttet usikkerhet til Koronasituasjonen og om gjennomføring av prosjektet vil bli påvirket av tiltak fra myndighetene. NS8407 pkt. 33.3 er ikke direkte anvendelig på situasjonen fordi situasjonene er kjente problemstillinger når kontrakten inngås, jf. vilkåret om hindringer partene «burde tatt i betrakting». Byggherre og totalentreprenør er likevel enige om å anvende regelen i NS 8407 pkt. 33.3 -33.7 tilsvarende, ved at begge parter skal anses å ha gitt et nøytralt varsel ved signering av kontrakten gjennom nærværende bestemmelse. Begge parter er derfor enige om at situasjonene kan gi rett til fristforlengelse dersom samtlige vilkår, med unntak av vilkåret «tatt i betraktning», i NS 8407 punkt 33.3 er oppfylt.
Totalentreprenøren har ikke krav på justering av vederlaget som følge av situasjonene, herunder kjente endringer i lover og forskrifter eller enkeltvedtak som er foranlediget av utbruddet av krigshandlinger og koronavirus og som har eller kan få innvirkning på oppføring av kontraktsgjenstanden.

BESKYTTET

Videre er partene enige om at totalentreprenøren ikke har krav på justering av vederlaget som følge av de sanksjoner mot Russland og Belarus som er vedtatt på tidspunktet for kontraktsinngåelse.

35.1 Utførelsesplikt ved uenighet (Endring tredje ledd)
Tredje ledd utgår.

37.2 Protokoll fra forretningen (Endring andre ledd)
Protokollen føres av byggherren og undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

37.5 Delovertakelse (Endring fjerde ledd)
Ved delovertakelse gjelder ikke bestemmelsene i 37.4 tilsvarende. Virkningene av overtakelse inntrer først ved avslutning av siste overtakelsesforretning av alt kontraktsarbeidet.

38.1 Brukstakelse (Endring)
Byggherren har rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk etter hvert som arbeidet ferdigstilles i henhold til avtalte delfrister.
Ved brukstakelse gjelder ikke bestemmelsene i 37.4 tilsvarende. Virkningene av overtakelse inntrer først ved avslutning av siste overtakelsesforretning av alt kontraktsarbeidet.

38.2 Prøvedrift (Endring andre punktum)
Risikoen for skade går ikke over til byggherren på grunn av prøvedrift.

42.2.2 Senere reklamasjon (Tilføyelse første ledd og endring tredje ledd)
Mangel som oppdages etter overtakelsen og før 1-års reklamasjonsbefaring, kan reklameres ved 1-årsbefaringen. For de delene av kontraktsgjenstanden som det er foretatt utbedring på etter 42.3, løper en ny 5-årsfrist fra avslutningen av utbedringsarbeidet for vedkommende del, men ikke mer enn 3 år ut over den opprinnelige fristen.

42.3.1 Totalentreprenørens plikt og rett til utbedring (Endring andre ledd)
Andre ledd andre punktum utgår.

46.1 Rett til å heve (Endring siste ledd første punktum)
Risikoen for kontraktsarbeidet går over på byggherren når hevingserklæringen er mottatt av den andre parten eller hans representant, og totalentreprenøren har avsluttet arbeidet og forlatt byggeplassen og sikret utført arbeid, materialer og utstyr mot skade, jf 46.2.

BESKYTTET

7 TILBUDSREGLER

Norsk standard for "Regler om anbudskonkurranser for bygg og anlegg" legges **ikke** til grunn.
Følgende punkter gjøres gjeldende:

1. Opplysninger av betydning som gis til en enkelt tilbyder, skal meldes alle som har mottatt tilbudsgrunnlaget.
2. Tilbudsåpningen er lukket. Protokoll fra tilbudsåpning sendes tilbyderne ved forespørsel, etter at entreprenør er valgt.
3. Byggherren har fri adgang til å velge hvilket som helst av de tilbud som er kommet inn i rett tid, samt å forkaste alle på hvilket som helst grunnlag.
4. Tilbyder kan ikke kreve erstatning fra byggherren fordi hans tilbud ikke blir antatt, enten dette skyldes at et annet tilbud blir foretrukket eller fordi alle blir forkastet.
5. Innleverte, ikke antatte, tilbud leveres ikke tilbake til tilbyder.
6. Endringer eller tilføyelser til tilbudsgrunnlaget gjelder ikke som del av tilbud dersom dette ikke også spesifikt er medtatt punkt for punkt i tilbudsbrev.
7. Samtlige poster i tilbudet skal besvares, også de postene hvor det blir bedt om alternativ pris. Dette innebærer at ubesvarte poster anses som **innkalkulert** i andre poster.
8. Eventuell ekstra utsendelse av tegninger må bestilles og betales av den enkelte tilbyder.
9. Vedståelsesfrist er 120 dager.
10. Forbehold skal være spesifisert, priset og inntatt i tilbudsbrevet for å anses som gyldig.
11. Oppstart er avhengig av endelig godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Spørsmål angående tilbudet rettes til prosjektleder (PL).

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.1 Tilbudsskjema med sammendrag av tilbudspris

De komplette arbeider og ytelser frem til et 100 % ferdig anlegg tilbys utført for:		
Kap. 1	Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging	Kr.
Kap. 2	Betonsaging og eventuelle forsterkningsarbeider	Kr.
Kap. 3	Dører og vinduer	Kr.
Kap. 4	Balkongarbeider og øvrige metallarbeider	Kr.
Kap. 5	VVS-arbeider	Kr.
	Sum	Kr.
	+ Prosjekteringskostnader	Kr.
	SUM, eks. mva.	Kr.
	25 % mva.	Kr.
	TILBUDSSUM, inklusive mva.	**KR.**

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.2 Regningsarbeider

Som grunnlag for avregning av eventuelle regningsarbeider, skal følgende timesatser inkludert alle påslag for sosiale utgifter, administrasjon, fortjeneste og spesielle tillegg benyttes:	
Fag	**Timesats i kr./time eks. mva.**
Plassingeniør / byggeleder	Kr.
Formann	Kr.
Tømrer	Kr.
Blikkenslager	Kr.
Taktekker	Kr.
Betongarbeider	Kr.
Elektriker	Kr.
Rørlegger	Kr.
Annet:	Kr.
Annet:	Kr.
Annet:	Kr.
Underentreprenører: Dersom det er nødvendig å engasjere underentreprenører utover de som er engasjert i prosjektet til tilleggsarbeider, beregnes det et påslag for administrasjon, rigg og fortjeneste på:	
	% av faktura fra underentreprenør
Materialer: Som tillegg for generalkostnader og fortjeneste skal BH betale:	
	% av entreprenørens selvkostpris
Maskinleier: Maskinleier iht. dokumenterte kostnader tillagt.	
	% for administrasjon og fortjeneste
Transport: Dokumenterte eksterne transportkostnader dekkes med et påslag på 10 % for administrasjon og fortjeneste.	

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.3 Prisstigning

Alternativ 1 Prisstigning er inkludert i tilbudet (kryss av)	Ja ☐ Nei ☐
Alternativ 2 Byggherren betaler prisstigning regulert etter SSB "boligblokk i alt" etter NS 8407 pkt. 26.2. Endringsbeløpet for avregningsperioden(e) beregnes etter formelen: e = A * k * (t-t_0) / t_0, hvor A = Avdragsnota for avregningsperioden, basert på kontraktens priser (eks. mva.) og uten fradrag for eventuelle lån, forskudd og innestående beløp. k = Reduksjonsfaktor i forhold til prisregulering t_0 = Indekstallet for den måned tilbudsfristen utløper t = Indekstallet for avregningsperioden	Før byggestart tilbys reduksjonsfaktor: k: _____ Etter byggestart tilbys reduksjonsfaktor, k: _____
Alternativ 3: Dersom det fra entreprenørens side også ønskes å tilby alternativ med fast prisstigning for hele prosjektet frem til om med overtakelse oppgis det her:	Kr. _____ eks. mva.
Byggherren vil etter at tilbudene foreligger fritt ta stilling til om alternativ prisstigning skal velges.	

8.4 Byggetid

Det forutsettes at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter foreligger før oppstart. Entreprenøren oppgir her tilbud på byggetid. Det ønskes vedlagt fremdriftsplan som viser innenfor hvilke tidsrammer de enkelte arbeider er tenkt gjennomført. Oppgitt byggetid vil bli vedlagt ved evaluering av tilbudene.	
Tilbyders foreslåtte oppstartstidspunkt:	
Total byggetid oppgis til (arbeidsdager):	

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.5 Rådgivere

Nedenfor oppgis fortegnelse over hvilke rådgivere som ev. er benyttet under tilbudsregningen og som eventuelt skal bistå i den videre prosjektering. Byggherren forbeholdes rett til å godkjenne valgte konsulenter.

Firma	Fagområde	Saksbehandler

8.6 Leverandører og underentreprenører

Se pkt. 4.9 Personell. TE kan ikke, uten byggherrens skriftlige samtykke, ha flere enn to ledd underentreprenører (herunder også underleverandører og innleid arbeidskraft) i kjede under seg. Vesentlig mislighold som ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherren, kan påberopes som grunnlag for heving.

Det skal her oppgis hvilke underentreprenører og leverandører som forutsettes benyttet i byggeperioden, samt hvilke som er benyttet under tilbudsregningen. Byggherren kan kreve at underentreprenører og leverandører benyttet under tilbudsregningen også skal benyttes i byggeperioden. Det skal benyttes anerkjente leverandører og underentreprenører som skal tilfredsstille normale krav til autorisasjon og kredittverdighet. Videre er det krav at de også har nær tilhørighet til regionsområdet slik at service, etterbestillinger mv. er enkelt å få utført.

Firma	Fagområde	Saksbehandler

Det vektlegges bruk av faglærte håndverkere i form av fagbrev, svennebrev eller dokumentert fagopplæring i henhold til nasjonal fagopplæringslovgivning eller likeverdig utenlandsk fagutdanning. Det samme gjelder bruk av lærlinger, jf. Opplæringslova §4-1.

Minimum		% av kontraktsarbeidet uføres av faglærte håndverkere
Minimum		% av kontraktsarbeidet utføres av lærlinger

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.7 Vedlegg til tilbudet

Ved innlevering av tilbudet, skal følgende vedlegges som en del av tilbudsbesvarelsen (vedleggene merkes og leveres sammen med tilbudet):			
Vedlegg	Innhold vedlagt:	Ja	Nei
1	Fremdriftsplan	☐	☐
2	Underskrevet egenerklæring om HMS	☐	☐
3	Underskrevet skjema om "Påseplikt"	☐	☐
4	Kopi av registreringsbevis i StartBank med tilhørende ID	☐	☐
5	Eventuelle forslag til alternative løsninger, med priser, samt redegjørelse for tilbudt løsning	☐	☐
6	Annet relevant for å bedømme pris og kvalitet	☐	☐
	Det gis med dette fullmakt til å innhente SKAV-info (skatte- og avgifts-informasjon) i hele kontraktsperioden	☐	☐
Følgende dokumentasjon skal foreligge før kontrakt:			
7	Dokumentasjon på foretaksgodkjenning (sentral eller lokal godkjenning)		
8	CV for prosjekt-/anleggsledelse		

8.8 Forpliktende underskrift

Firma:			
Organisasjonsnummer:			
Adresse:			
Telefon:		E-post:	
Sted:		Dato:	
Tilbyders underskrift og stempel			
Signatur:			
Blokkbokstaver:			
Stempel:			

BESKYTTET

9 BILAG TIL TILBUDSFORESPØRSEL

9.1 Adresseliste

Firma		Kontaktperson	Telefon / E-post
BH	**6476 Observatoriegaten 10** v/ OBOS Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo	Styreleder: Jostein Finserås	47 61 74 40 jostein.finseraas@gmail.com
PL/BL	**OBOS Prosjekt AS – Oslo** Pb. 6666 St. Olavs Plass 0129 Oslo Besøksadresse: Ulvenveien 82E 0581 Oslo	Prosjektleder: Andreas Verdich	22 86 83 27 975 70 370 andreas.verdich@obos.no
FK	**OBOS Forvaltning** Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo	Forvaltningskonsulent: Mats Granby	22 86 56 66 mats.granby@obos.no
RIB	-		
ARK	**Arkitekt Magnus Fjogstad AS** Støps Vei 22, 1456 Nesoddtangen	Arkitekt: Magnus Fjogstad	400 66 821 Magnu-fj@online.no
-	-		

BESKYTTET

9.2 Tegningsliste

Situasjonsplan – D-01
Fasade Bakgård – Alternativ A
Plan - Alternativ A
Detaljsnitt og oppriss – Alternativ A
Oppriss dør og radiator
Lumico - Balkongdører

BESKYTTET

9.3 Del 2 - Funksjonsbeskrivelse

Kap. 1	Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging
Kap. 2	Betonsaging og eventuelle forsterkningsarbeider
Kap. 3	Dører og vinduer inklusive puss- og beslagsarbeid
Kap. 4	Balkonger
Kap. 5	Radiatorer og VVS-arbeid

9.4 Bilag til tilbudsforespørsel

Bilag	Innhold vedlagt:	Ja	Nei
1	SHA-Plan	Ja	
2	Miljøkartlegging og miljøsaneringsbeskrivelse		Nei
3	Brannsikkerhetsstrategi		Nei
4	Tegninger i henhold til tegningsliste	Ja	
5	Foto		Nei

BESKYTTET

Del 2 – Funksjonsbeskrivelse

1: Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging

1.00: Generelt

I funksjonsbeskrivelsen er det angitt hvilke spesielle krav byggherre stiller til utførelsen.

De arbeider og bygningsdeler som ikke er omtalt, står totalentreprenøren fritt til å utføre slik han vil, så fremt dagens forskrifter og relevante NBI-blader oppfylles, og hvor BH og BHR er informert.

1.01: Myndighetsforhold

Entreprenør må sørge for nødvendige godkjennelser og signaturer som ansvarlig utførende.

1.02: Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging

Dette punktet er basert på NS 3420,-del A, 4. utgave.
Tilbyders kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging skal omfatte alle nødvendige omkostninger av generell art, som ikke naturlig inngår i enhetspriser og rundsumposter i beskrivelsen, slik at det sikres en fullstendig fagmessig utførelse.

Det er særdeles viktig at all transport av personell og materiell skal gå gjennom Observatoriegaten 10, eller heises over bygget. Det er ikke anledning til å benytte areal eller portaler til nabogårder. Entreprenøren må gjennomgå forholdene vedrørende rigg, som vedlegges tilbudet.

Arbeidene skal tilpasses slik at beboere/leietagere og annen næringsvirksomhet på plassen blir hensyntatt og minst mulig hindret.
Arbeidstilsynets krav/retningslinjer og stedlige vedtekter skal følges.

- **Kapitalytelser**. Omfatter forsikringer, sikkerhetsstillelse, avgifter og gebyrer i samsvar med kontraktsbestemmelsene.
- **Rigging, drift og nedrigging av byggeplass.** Omfatter sammensatt rigging, drift og nedrigging av generell art. Ved etablering av arbeidsplass skal det som minimum tilfredsstille de krav som stilles i forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler gjeldende fra 1. juli 1995. Inkludert skal det også være utarbeidelse av rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Det vises til tilbudets vedlagte SHA-plan og kontraktsbestemmelser.

  Byggestrøm og tilgang til vann holdes av byggherren. Strøm og vann kan hentes fra alle hus. Rigg kan plasseres på borettslagets eiendom, etter nærmere avtale. Strømstyrke utover kapasitet på eksisterende anlegg, og utgifter til dette bæres av tilbyder. Alle provisoriske anlegg, nødvendige skjøtekabler etc. og offentlige godkjenninger skal besørges og bekostes av tilbyderen. Det skal være medtatt nødvendig tid til møter og befaringer. Lagring av materialer foregår på entreprenørens ansvar, på steder anvist av byggherren. Ved overlevering av ferdig arbeid skal alle flater leveres fullstendig rengjort.
- **Sikring.** Entreprenør er ansvarlig for at byggeplassen er forsvarlig sikret i byggetiden, både for egne ansatte, beboere og tredjeperson. Entreprenøren må vurdere om aktuelle områder må avsperres/sikres ved enkelte arbeidsoperasjoner, for å unngå ulykker og farlige situasjoner. Stillas skal sikres slik at uvedkommende ikke får adgang. Veier og plasser skal ha nødvendig sikring. Kostnader til nødvendig sikring skal være inkludert i tilbudet.
- **Rigging forlegning, kontor og lager.** Tilbudet skal inkludere kostnader for etablering og drift av toalett, garderobe, spise/ oppholdsrom, lager. Arealene skal rengjøres minimum ukentlig, om nødvendig oftere.
- **Sikre atkomst til.** Atkomstveier til og fra arbeidsplass skal til enhver tid være tilrettelagt for sikker ferdsel. Nødvendig tiltak tas med i denne posten. Om mulig beskriv tiltaket. Gjelder spesielt inngangspartier og garasje.

- **Avmerking og tilrettelegging av område for lagring.** Plassering av lager for materialer og liknende skal avtales og godkjennes av byggherren. Kostnader forbundet med nødvendige tiltak medtas her.
- **Kontroll og vedlikehold av utstyr.** Det skal gjennomføres kontroll og vedlikehold av utstyr som skal benyttes på byggeplassen før oppstart. Det skal sikres at feil oppdages og rettes slik at dette ikke påvirker arbeidstakerens sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.
- **Avfallshåndtering.** Kostnader med avfallshåndtering iht. kontraktsbestemmelsene medtas her.
- **Hovedbedrift/samordningsansvar.** Her medtas kostnader i forbindelse med at entreprenøren utpekes til hovedbedrift og er ansvarlig for å organisere, samordne og følge opp verne- og miljøarbeid på byggeplassen iht. Arbeidsmiljøloven §2-2 og Internkontrollforskriften §6. Det skal også tas hensyn til andre virksomheter på eller i nærheten av byggeplassen. Kravet er stilt i kontraktsbestemmelsene.
- **Inntakskontroll/informasjon.** Her medtas kostnader for gjennomføring av inntakskontroll av alle arbeidstakere og bedrifter. Kontrollen skal omfatte internkontroll, arbeidsinstrukser, ID-kort, skatter og avgifter, påseplikt, informasjon m.m. iht. kontraktsbestemmelsene.
- **Beredskapsplan.** Her medtas kostnader i forbindelse med utarbeidelse og ajourføring av planen. Videre krav til beredskapsøvelse iht. kontraktsbestemmelsene.
- **SHA-plan.** Her medtas kostnader i forbindelse med gjennomføring, supplering, revidering og ajourføring av SHA-plan iht. kontraktsbestemmelsene. SHA-plan ligger som bilag til dette tilbudsgrunnlaget og er en del av kontraktsdokumentet.
- **Fremdriftsplan med spesifikke tiltak.** Her medtas kostnader i forbindelse med utarbeidelse av fremdriftsplan hvor spesifikke SHA - tiltak skal fremkomme i fremdriftsplanene. Videre skal den beskrive når og hvor de ulike arbeidsoperasjonene skal utføres iht. kontraktsbestemmelsene.
- **Føring av oversiktslister.** Her medtas kostnader i forbindelse med føring og kontroll av oversiktsliste iht. kontraktsbestemmelsene.
- **Rapportering.** Her medtas kostnader i forbindelse med rapportering. Til hvert byggemøte skal det leveres:
    - Oppdatert fremdriftsplan som viser fremdriftsfront og aktiviteter for neste periode.
    - Risikoanalyse for neste periode.
    - Bemanningsoversikt med navn på egne og underentreprenørers ansatte.

1.02: Kapitalytelser

Posten er priset til kr: …… (føres til sammendrag)

1.02: Rigging av byggeplass

Posten er priset til kr: …… (føres til sammendrag)

1.02: Drift av byggeplass

Posten er priset til kr: …… (føres til sammendrag)

1.03: Avsluttende arbeider

Etter endt arbeid skal bygningen, og grøntanlegg/utomhus, ha tilsvarende stand som før arbeidene startet. Unødig kjøring og lagring på grøntanlegget skal unngås.

Det skal sørges for god orden på byggeplassen under hele byggeperioden. Det skal medtas en sluttrydding og rengjøring på området før overtagelse. BH står ikke for kostnader knyttet til fjerning av eventuelle glemte deler til stillaser og annet utstyr, dette må TE selv fjerne.

Eventuelle arbeider som entreprenøren av hensyn til sin kalkulasjonsmåte mener bør medtas for å kunne levere et komplett arbeid, skal spesifiseres og medtas i et eget følgebrev til tilbudet.

Hull etter skruer fra stillas skal tettes med husets farge eller males over.

1.03: Avsluttende arbeider

Posten er priset til kr: …… (føres til sammendrag)

2: Funksjonsbeskrivelse, forsterkning og klargjøring for større utsparinger i yttervegg av betong

Poster skal inkludere riving og sanering, og skal være en komplett post, inkludert bortkjøring, fyllplassutgift og eventuelt miljøsanering.
Enhetsprisene skal dekke ett komplett håndverksmessig arbeid med alle tilpasninger til eksisterende bygg. All tildekking og beskyttelse skal være medregnet samt fjerning av alt søl. Entreprenør må påregne utskifting av bygningskomponenter som tilsøles av slam, støv og vann. Spesielt innvendig side som gulv og annet inventar må beskyttes.

Arkitekttegninger beskriver utsparingsmål til nye skyvedører til 203 cm. Dagens vindusutsparinger er kun ca. 1,4m bredde. Avklaring av eventuelt forsterkning av betong før utsparing er ikke avklart. TE gjør en vurdering under tilbudsbefaring. Eventuelle tiltak prises separat.

Det forventes at TE tiltenker standard norsk handelsvare til alle produkter samt at TE bruker produkter fra samme leverandør gjennom hele prosessen.

TE må følge produktbeskrivelsen til valgt produkt, og kun male når temperatur og vær tilsier det.

BH ønsker en norsktalende kontaktperson/formann, som er tilgjengelig under arbeidene.

Alle angitte mål og mengder i beskrivelsen er kun ca. mål og mengder. Totalentreprenøren må selv kontrollere og ta ansvaret for at disse blir riktige i forkant av en kontrakt. Prisene skal inkludere alle nødvendige måltakinger osv. for å kunne levere et komplett arbeid.

Der annet ikke er angitt i beskrivelsen skal dagens forskrifter og byggforsk detaljer følges.

Post	Beskrivende tekst	Enh.	Mengde	Enhets-pris	Sum
2.1	**Forsterkning og klargjøring for større utsparinger i yttervegg i betong**				
	I forbindelse med etablering av ca. 0,4 m bredere og 0,9 høyere utsparinger for endring av vinduer til balkongdører kan det bli krav til forsterkning betongvegger. Behov og løsning må avklares av RIB før oppstartsmøte. Eventuelt krav om forsterkning er ønskelig utført med karbonfiber eller annen plassbesparende løsning. Posten skal være komplett, med nødvendig forarbeid, demontering, sanering og blending av eksisterende radiatorer og vannrør. Eventuelt behov for fjerning av annen innredning skal være inkludert. Levering og montering av forsterkning inklusive overflatebehandling. Posten skal inkludere klargjøring og tilrettelegging for oppstart betongsaging av utsparinger med mål inntil 2,05 x 2,20 m. Det kan være innstøpte elektriske føringer i betongvegg. Dette må avklares før oppstart betongsaging.	stk	42		
2.2	**Betongsaging for nye utsparinger til balkongdører i 2. til 6. etasje.** Posten skal inneholde nødvendige forarbeider og klargjøring av overflater for betongsaging. Dette inkluderer fjerning av luftet pussystem inklusive beslag. Inndekking med plast o.l. for å sikre avrenning og hindre vann og fukt i å trekke inn i konstruksjoner og ned i underliggende leiligheter. Betongsaging av bredere og høyere utsparinger ned til overkant nye balkonger med plass for terskel detaljer uten kuldebroer. Det skal også være tilstrekkelig plass for å isolere og etablere tette sjikt. Arbeidene skal være komplette med tilrigging, saging, fjerning og sanering av betongkapp. Utsparingsmål inntil 2,05x2,20	stk	35		
2.3	**Betongsaging for nye utsparinger til bredere vinduer i 1. etasje** Posten skal inneholde nødvendige forarbeider og klargjøring av overflater for betongsaging. Dette inkluderer fjerning av luftet pussystem inklusive beslag. Inndekking med plast o.l. for å sikre avrenning og hindre vann og fukt i å trekke inn i konstruksjoner og ned i underliggende leiligheter. Betongsaging av bredere og høyere utsparinger ned til overkant nye balkonger med plass for terskel detaljer uten kuldebroer. Det skal også være tilstrekkelig plass for å isolere og etablere tette sjikt. Arbeidene skal være komplette med tilrigging, saging, fjerning og sanering av betongkapp.	stk	7		

3. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye balkongdører og vinduer

Balkongdører og vinduer
Poster skal inkludere riving og sanering, og skal være en komplett post, inkludert bortkjøring, fyllplassutgift, eventuelt miljøsanering av pcb, klorparafiner eftalater ol. Eksisterende vinduer har varierende alder.

Levering og montering av nye balkongdører og vinduer skal være en komplett post. Produktdatablad av balkongdører og vinduer skal vedlegges tilbudet. Balkongdører skal være skyvedører med mulighet for tilt og luftestilling. Alle balkongdører skal ha luftespalter i overkant med minimumsstørrelse lik eksisterende.

Postene skal være komplette og inkludere oppbygging og etablering av nytt luftet pussystem i tilsvarende utførelse som eksisterende i smyg rundt dør og vindusutsparinger. Komplett med isolering, fuging og beslagsløsninger. Aktuelle monteringsanvisninger og preaksepterte løsninger i byggforsk sine anvisninger skal følges. Eventuelt skal egne detaljer utarbeides og godkjennes.

Omfang av arbeider / Kravspesifikasjon – Balkongdører og vinduer

- Innvendige karmlister skal leveres hvitmalt furu (NCS S0502-Y) tilpasset dimensjon slik at den dekker kant etter eksisterende gerikter. Eksisterende gerikter kan ha varierende bredder.
- Balkongdører og vinduer skal være typegodkjent av Norsk Dør- og vinduskontroll. NDVK.
- Dimensjoner og mål som er angitt er kun veiledende. Det skal tas høyde for at det er flere dimensjoner enn det som er angitt, og det kan ikke kreves tilleggsbetaling så lenge dimensjoner er innenfor samme modul.
- Alle glass der det er krav om sikkerhetsglass, skal leveres med dette. Det er entreprenørens ansvar å påse at dette ivaretas.
- Entreprenør er ansvarlig for kontroll av mengder, dimensjoner, mål og slagretninger, samt sørge for at dette er korrekt før bestilling.
- Vinduer skal være produsert av tre, vakuumimpregnert og grunnet med diffusjonsåpen polyuretan grunning. Dekkstrøk skal være av vannbasert halvblank maling spesielt laget for vinduer og dører med god vedheft til grunningen. Farge**: NCS S 0502-Y.**
- Det skal leveres utvendig aluminiums kledning på alle produkter. Farge **NCS S0500N** Entreprenør legger til grunn standard RAL kode.
- U-verdi for balkongdører og vinduer skal minimum være 1,2 W/(m²K).
- Alle glass skal være limt til falsen for å vanskeliggjøre innbrudd.
- Alle glass med brystningshøyde lavere en 80 cm. må leveres med sikkerhetsglass.
- Vinduer skal leveres med spalteventil i toppkarm.
- Enhetsprisene skal dekke ett komplett arbeide med alle tilpasninger til eksisterende bygg.
- Entreprenør må medta nødvendig overgansbeslag og smygbeslag. Beslagene må leveres pulverlakkert i samme farge som utvendig aluminiumskledning.

Entreprenøren må selv foreta nødvendige måltakinger, da alle oppgitte mål er ca. mål. Entreprenøren er ansvarlig for riktige må og antall.

Post	Beskrivende tekst	Enh.	Mengde	Enhets-pris	Sum
3.1	**Levering og montering av balkongdører med skyvedørsfunksjon i 2. til 6. etasje.** Posten skal være komplett med levering og montering av skyvedør av type Lumico Gealan S8000 eller tilsvarende. Mål i henhold til tegninger og beskrivelser fra arkitekt (2,0 x 2,23 m). Se vedlegg balkongdør og radiator. Det skal være luftespalte over passivfelt. Posten skal også inkluderer komplett oppbygging og avslutning av luftet pussystem i smyg mot balkongdører, likt eksisterende. Inklusive fuging og beslag rundt hele utsparingen i lik farge som øvrige beslag. Sålbenkbeslag skal ha vannfals på begge sider som pusses inn i pussystemet. Montering skal følge monteringsanvisninger og relevante detaljer i byggforsk sine anvisninger.	stk	35		
3.2	**Levering og montering av vinduer i 1. etasje** Posten skal være komplett med levering og montering av toppsving vinduer av type Nordan eller tilsvarende. Mål i henhold til tegninger fra arkitekt (2 x 1,4 m). Vinduer skal ha luftespalter i overkant. Posten skal også inkluderer komplett oppbygging og avslutning av luftet pussystem i smyg mot vinduer, likt eksisterende. Inklusive fuging og beslag rundt hele utsparingen i lik farge som øvrige beslag. Sålbenkbeslag skal ha vannfals på begge sider som pusses inn i pussystemet. Montering skal følge monteringsanvisninger og relevante detaljer i byggforsk sine anvisninger.	stk	7		

4. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye balkonger

Balkonger

Enhetsprisene skal dekke ett komplett arbeide med innfestning for opplegg og alle tilpasninger til eksisterende bygg. Balkongene skal være prefabrikkerte og kunne monteres med kran.
Totalentreprenøren er ansvarlig for alle arbeider som er nødvendig for at komplette arbeider er inkludert i prisen. Skisser fra arkitekt er førende for detaljer til balkongene. Utførelse i lakkert stål og aluminium. Balkonger mot gateside kan brukes som referanse, men alle detaljer må prosjekteres av TE.

Balkongene skal dimensjoneres for nyttelast på 4,0 kN/m² (men ikke samtidig med snølast). Egenvekt, samt vekt av rekkverk og gulvoppbygning kommer i tillegg.

Totalentreprenør eller underleverandør/rådgiver må kunne erklære ansvarsrett for prosjektering inntil tiltaksklasse 2 for fagområdet konstruksjonssikkerhet.

Stålkonstruksjonsjoner skal utføres i utførelsesklasse EXC2 iht. NS-EN 1090-2. Dette gjelder også skruer, skiver og muttere. Synlig stål skal lakkeres i henhold til beskrivelser fra arkitekt. All overflatebehandling skal minimum tilfredsstille korrosjonsklasse C3 iht. NS-EN ISO 12944.

Balkongens størrelse og geometri skal være iht. Arkitektbeskrivelsen og rammetillatelsen som er gitt for tiltaket, men det må påregnes mindre justering/tilpasninger mot eksisterende bygg slik at for eksempel rekkverk ikke kommer i konflikt med vinduer eller taknedløp.

Innfestingsdetaljer må spesielt utformes slik at kuldebroer reduseres i størst mulig grad. I balkongkonstruksjonens underside skal det legges til rette for at himlingsplate kan festes uten at beskyttende overflatebehandling på konstruksjonen brytes eller skades.

Balkongkonstruksjonen skal samordnes med leveranse og montering av rekkverk slik at beskyttende overflate på konstruksjonen ikke brytes eller skades.

Post	Beskrivende tekst	Enh.	Mengde	Enhets-pris	Sum
4.1	**Levering og montering av balkonger i 2. til 6. etasje.** Posten skal være komplett med prosjektering, levering og montering av balkonger i lakkert stål og aluminium med tremmegulv i tre i henhold til arkitekt tegninger og beskrivelser. (2,23 x 0,6m) Det gjøres oppmerksom på at innfesting må ta høyde for 20 cm med pussystem utenpå yttervegger i plasstøpt betong. Det kan være innstøpte elektriske føringer i betongvegg. Dette må avklares før boring av innfestningsdetaljer inn i betong. Innfesting og detaljer skal være prosjektert og vedlegges tilbud.	stk	35		

5. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye radiatorer

Radiatorer

Enhetsprisene skal dekke et komplett arbeide med levering, tilkobling og innfesting av gulvstående radiatorer til eksisterende gulv. Alle nødvendige arbeider og deler skal være inkludert. Frem til ferdig luftet

Totalentreprenøren er ansvarlig for alle arbeider som er nødvendig for at komplette arbeider er inkludert i prisen. Varmenormen skal følges. Skisser fra arkitekt er førende for detaljer til balkongene. Utførelse i lakkert stål og aluminium. Balkonger mot gateside kan brukes som referanse, men alle detaljer må prosjekteres av TE.

Post	Beskrivende tekst	Enh.	Mengde	Enhets-pris	Sum
5.1	**Levering og montering av nye radiatorer i 2. til 6. etasje.** Posten skal være komplett med demontering, sanering og blending av eksisterende radiatorer og rør. Inklusive levering og montering av nye gulvstående radiatorer, inklusive nye rør. Nye gulvstående radiatorer skal monteres og tilkobles etter montering av nye balkongdører. Plassert foran passivfelt til balkongdør, ref. skisser. Type radiatorer Forza gulvkonvektor eller tilsvarende. Størrelse prosjekters og avklares. Komplett med ny termostat, radiatorventil og rør frem til stigerør. Produktdatablad vedlegges tilbud.	stk	35		
SUM KAPITTEL 2 til og med 5				KR	



Plan- og bygningsetaten	Adresse:		
Dato: 10.01.2020	Gnr/Bnr: 209/248	PlottID/Best.nr: 124555 / 86395781	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: SITUASJONSPLAN
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: D-01 - REV B ALT A Dato: 19.03.2020 Revidert dato: 11.09.2020
Originalformat: A3			



Snitt B-B / Fasade bakgård mot sørøst



Snitt A-A / Fasade bakgård mot nordøst

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5.2m - MERKNAD NABOV	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONG 0,6M	MFJ	MFJ

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

TEGNING: NY SITUASJON - FASADE BAKGÅRD - ALTERNATIV A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	AS OBSERVATORIEGATEN 10	2020-02 OBS10	11.09.2020	1:100 (A1)	E02	B

Vedlegg 2 - Byggesaksmateriale.pdf



Snitt B-B / Fasade bakgård mot sørøst



Snitt A-A / Fasade bakgård mot nordøst

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5.2m - MERKNAD NABOV	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONG 0,6M	MFJ	MFJ
C	07.12.2020	OMPROSJEKTERING - VINDUER 1.ETG	MFJ	MFJ

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

TEGNING: NY SITUASJON - FASADE BAKGÅRD - ALTERNATIV A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	AS OBSERVATORIEGATEN 10	2020-02 OBS10	07.12.2020	1:100 (A1)	E02	C

Vedlegg 2 - Endringsmateriale.pdf



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

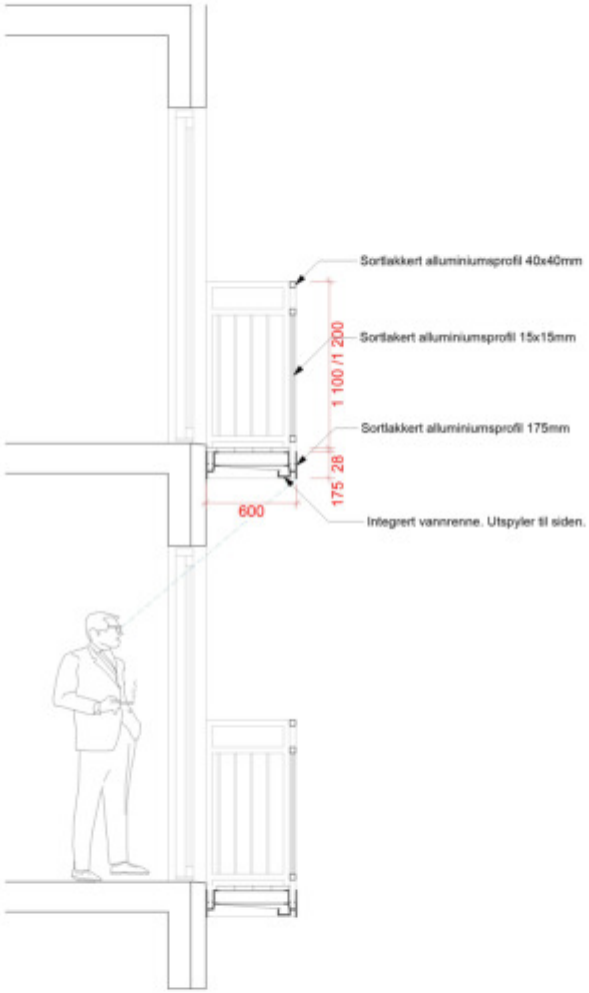
INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5,2m - MERKNAD NABOV.	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONGER 0,6M	MFJ	MFJ

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

TEGNING: NY SITUASJON - PLAN - ALTERNATIV A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	AS OBSERVATORIEGATEN 10	2020-02 OBS10	11.09.2020	1:100 (A2)	E03	B

Original 2 av 57 Vedlegg 2 - Tilbudsmateriale.pdf





ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 406 66 821
e-post: magnus-fj@online.no
NO 924 330 468 MVA

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	TEGNING:	KONTR:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5.2m - MERKNAD NABOV	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONGER 0.6M	MFJ	MFJ

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

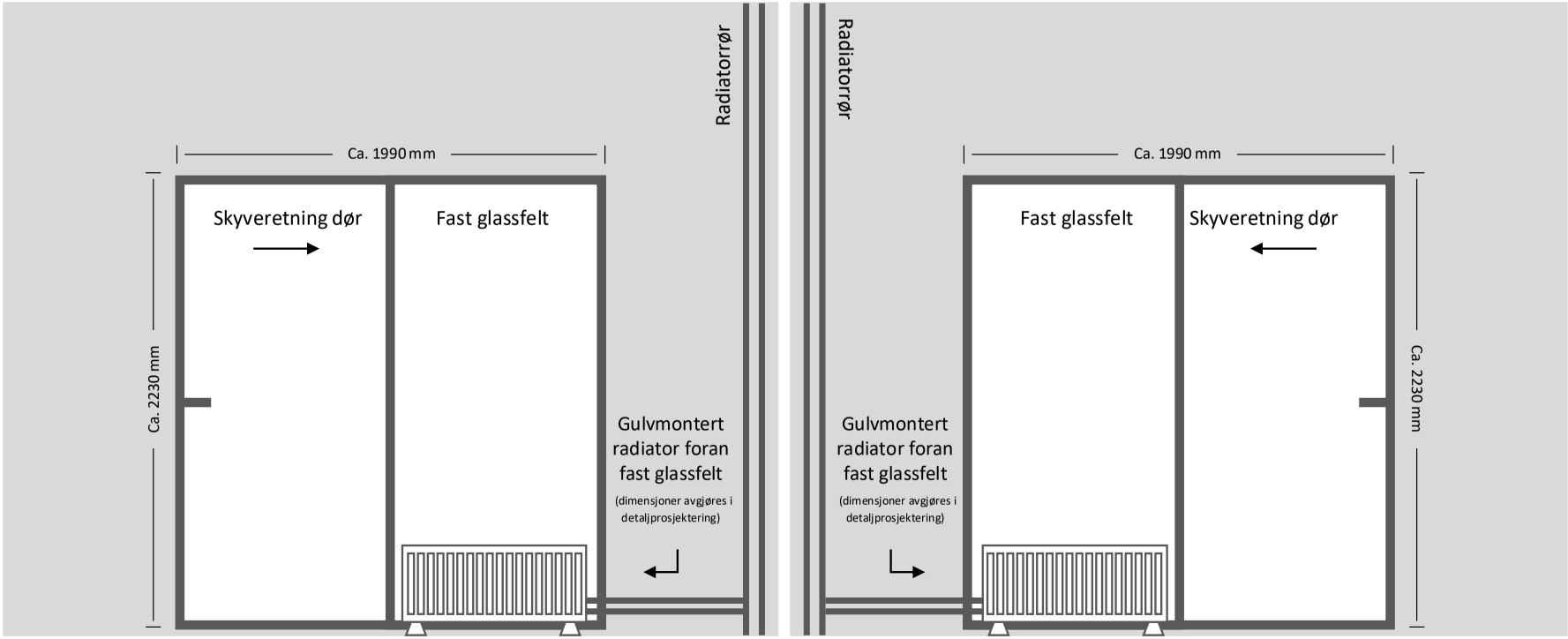
TEGNING: DETALJSNITT OG OPPRISS - ALTERNATIV A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	AS OBSERVATORIEGATEN 10	2020-02 OBS10	11.09.2020	1:25 (A2)	E04	B

Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator

Oppriss dør og radiator ifht. planløsning og lokasjon for radiatorrør

Balkong mot gate



Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator

TILTAK 2: Etasje 2-6 (se neste side for etasje 7)

Illustrasjon av hvor balkongdører og radiatorer skal stå, hvilken side av balkongdøren som skal ha «fast glass» og hvilken side av balkongdøren som skal ha «dør som åpnes», samt hvor ny radiator skal plasseres på gulvet (foran siden av balkongdøren som har «fast glass»).

Merk at dimensjonene på figurene er gjort større og uproposjonale for at deres farge og symboler skal være tydeligere. Plassering av radiator følger dagens plassering og retning for hvor vannrør går gjennom etasjeskillet (se vedlegg 4)

- «Blått med kryss»-symbol indikerer lokasjon for balkongdørens «faste glass»
- «Rødt med pil»-symbol indikerer lokasjon for balkongdørens «døren som åpnes utover mot balkonger (ikke innover i stuen)». Pilen indikerer retningen døren åpnes.
- «Gult med temperaturtrekant»-symbol indikerer lokasjon for radiator. Merk at denne skal alltid stå foran «fast glass» siden av balkongdøren, og såpass langt inn at skyvedøren kan enkelt skyves forbi.

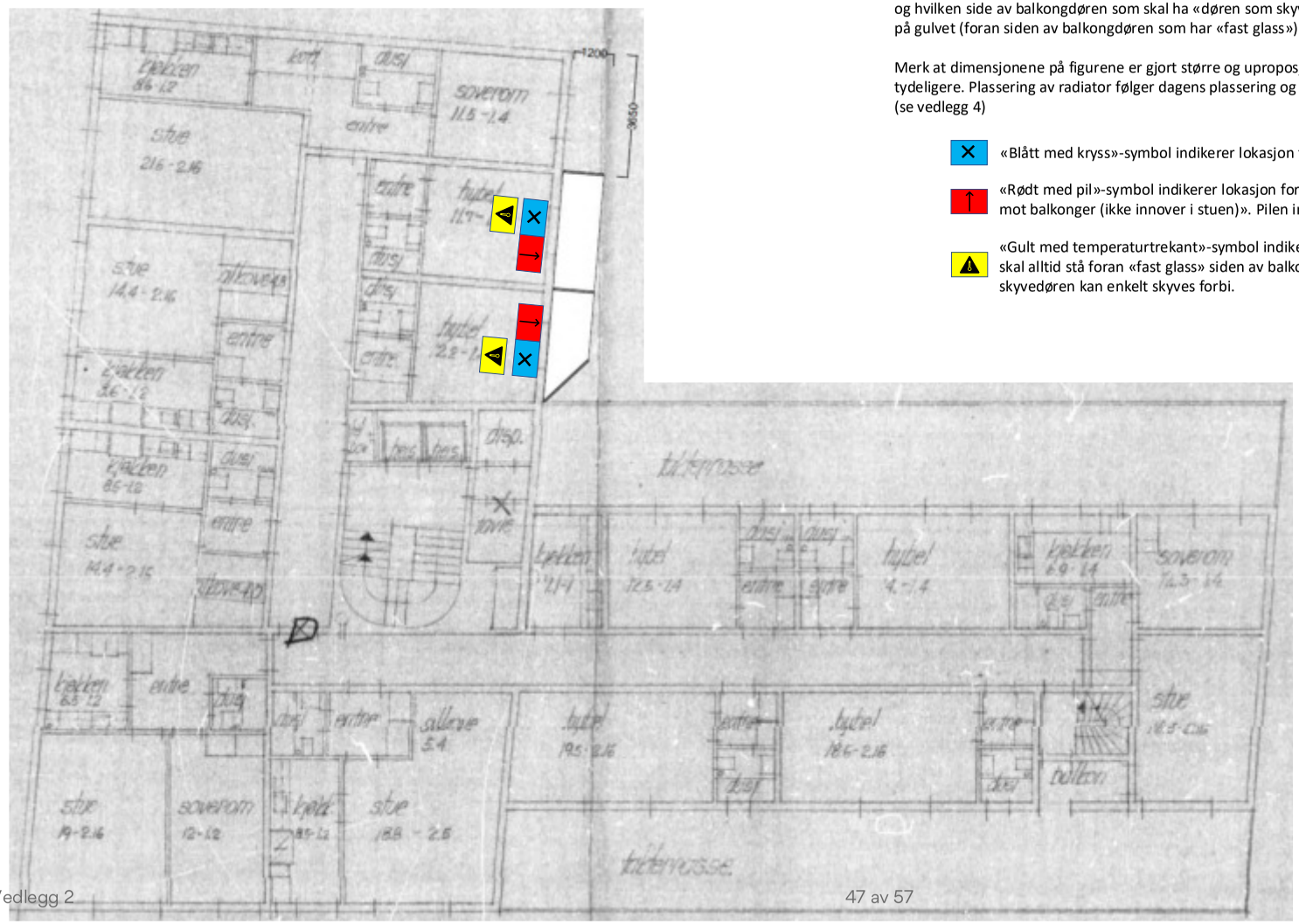


Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator

TILTAK 2: Etasje 7 (se forrige side for etasje 2-6)

Illustrasjon av hvor balkongdører og radiatorer skal stå, hvilken side av balkongdøren som skal ha «fast glass» og hvilken side av balkongdøren som skal ha «døren som skyves til side», samt hvor ny radiator skal plasseres på gulvet (foran siden av balkongdøren som har «fast glass»).

Merk at dimensjonene på figurene er gjort større og uproposjonale for at deres farge og symboler skal være tydeligere. Plassering av radiator følger dagens plassering og retning for hvor vannrør går gjennom etasjeskillet (se vedlegg 4)



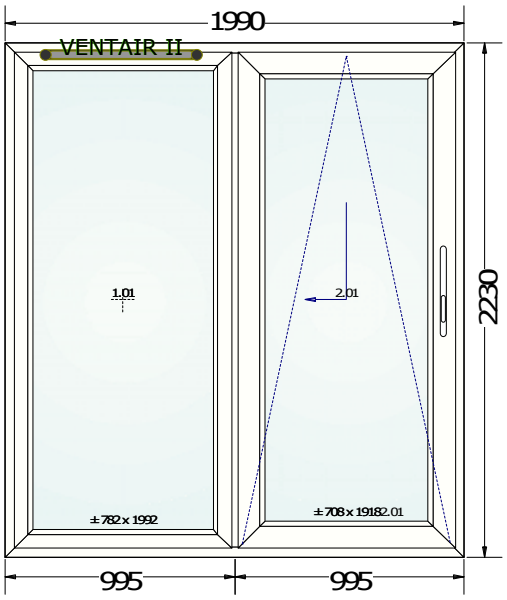
- «Blått med kryss»-symbol indikerer lokasjon for balkongdørens «faste glass»
- «Rødt med pil»-symbol indikerer lokasjon for balkongdørens «døren som åpnes utover mot balkonger (ikke innover i stuen)». Pilen indikerer retningen døren åpnes.
- «Gult med temperaturtrekant»-symbol indikerer lokasjon for radiator. Merk at denne skal alltid stå foran «fast glass» siden av balkongdøren, og såpass langt inn at skyvedøren kan enkelt skyves forbi.

Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator

Posisjon : 001	Mengde : 50	System : GEALAN S8000 Tysk Kvalitet www.gealan.de	Farge : RAL 9016 HVIT 2-sidig

Comment

key
vent air 2



Utsikten fra innsiden

Karm	**GEALAN S8000 (8001)**
Dimensions	*1990 mm x 2230 mm*
Type of draining	*Draining holes on the bottom of the profile*
Type of Profile	*6 chamber profile (www.gealan.de)*
Value Uw	*0.92*
Post	**Midtstolpe 82 mm**
Glass	**3-lags 33.1LE/14ACR/4/14ACR/33.1LE+arg, 44 mm, 38 dB**
Ramme 1	**Enkel vindusrammen 8095**
Vindusrammen type	*åpning innover*
Beslag	**Fixed sash**
Ramme 2	**Sash for PSK**
Beslag	**PSK Vipp og Skyve**

Glass	
1.01	3-lags 33.1LE/14ACR/4/14ACR/33.1LE+arg, 44 mm, 38 dB Warm edge: med varm kant
2.01	3-lags 33.1LE/14ACR/4/14ACR/33.1LE+arg, 44 mm, 38 dB Warm edge: med varm kant
	Vindu pris

Posisjon : 002	Mengde : 47	System : GEALAN S8000 Tysk Kvalitet www.gealan.de	Farge : RAL 9016 HVIT 2-sidig

Comment

key
aluminium terskel
vent air 2

Details Colors Handles Technical info

The Gealan S8000 PSK Tilt & Slide is a parallel sliding door with an extra tilt ventilation option to it. This type of sliding door is most suitable for smaller openings of up to 3,6 m.



Features:

- Sliding doors are manufactured of window profiles, with tilt ventilation.
- The sash slides on an aluminum railing inside, which is placed on the front of the frame profile.
- The sash weight cannot exceed 200kg.
- Wide selection of different schemes.



Equipment:

- Standard option: handle only inside with automatic mechanism
- Additional: locking mechanism inside or on both sides

Advantages:

- Economical alternative for HST Lift & Slide door
- High firmness (multi-point locking fittings and seals)
- Excellent thermal properties
- Attractive look
- Parallel sliding solution does not occupy the room
- Easy to operate

Disadvantages:

- No threshold (window frame profile)
- Limited technical parameters

Details Colors Handles Technical info

Specification	Details
Opening:	Tilt & Slide
Frame profile:	4 chamber 8013
Sash profile:	4 chamber 8081
Frame profile dimensions:	74 * 81 mm
Sash profile dimensions:	74 * 105 mm
Profile thermal insulation:	Uf = 1.3 W/(m2*K)
Glass:	2x energy glass 4mm/16mm/4mm with Argon gas
Glass:	3x energy glass 4mm/16mm/4mm/16mm/4mm with Argon gas
Glass thermal insulation:	Ug = 0.6–1.1 W/(m2*K)
Fittings:	Siegenia Aubi Maco
Steel reinforcements:	Galvanized profile 1.5–2 mm
Number of seals:	3
Glazing bead:	Wide variation
Spacer:	Aluminum or thermo (swiss)
Window thermal insulation:	Uw = 0.86 W/(m2*K)
Threshold:	No threshold
Min width:	1400 mm
Max width:	3500 mm

Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator



Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator



WIKBORG | REIN

NOTAT

Til:	Styret i AS Observatoriegaten 10
Fra:	Wikborg Rein Advokatfirma AS
Dato:	24. april 2020
Ansvarlig advokat:	Lars Ulleberg Jensen

OPPFØRING AV BALKONGER I OBSERVATORIEGATEN 10

1 INNLEDNING OG OVERSIKT

Dette notatet er utarbeidet i forbindelse med at AS Observatoriegaten 10, org. nr. 930 475 432, (**Borettslaget**) planlegger utbygging av balkonger i sitt bygg i Observatoriegaten 10 i Oslo kommune (**Eiendommen)**. Formålet med notatet er å vurdere hvilke flertallskrav som gjelder for at generalforsamlingen i Borettslaget lovlig skal kunne vedta at det skal bygges balkonger.

Vi har fått opplyst at balkongene skal lånefinansieres av Borettslaget, og at de aksjonærene som får balkong skal betjene lånet jf. burettslagslova (brl.) § 5-19. Aksjonærene som ikke får balkong skal ikke betjene lånet, men vil likevel være ansvarlige for betjening av Borettslagets gjeld. Samtidig vil de aksjonærene som ikke får balkong kunne bli utsatt for belastning i form av redusert dagslys, støy ved byggearbeider eller andre ulemper. På denne bakgrunn oppstår følgende spørsmål:

1. Vil aksjeeiernes økte forpliktelser i forhold til selskapet medføre at beslutningen om å oppføre balkonger krever tilslutning fra samtlige aksjonærer i Borettslaget, jf. aksjeloven (asl.) § 5-20 første ledd nr. 1?

2. Regnes de aksjonærene som ikke får balkong som "*berørte aksjonærer*" dersom de får økt belastning i form av redusert dagslys, ansvar for gjeld, støy eller andre ulemper? Krever beslutningen i så fall tilslutning fra disse aksjonærene, jf. asl. § 5-20 andre ledd?

3. Vil bygging av balkonger for noen aksjeeiere, som kan medføre redusert dagslys, støy, økt ansvar for Borettslagets gjeld eller andre ulemper for andre aksjeeiere, anses som en "*urimelig fordel*" på "*andre aksjeeieres* […] *bekostning*" som kan avskjære generalforsamlingen fra å treffe vedtak om oppføring av balkonger, jf. asl. § 5-21?

I dette notatet vil vi først presentere vår konklusjon og kort oppsummere begrunnelsen for denne (punkt 2). Deretter vil vi kort redegjøre for lovgrunnlaget (punkt 3.1). Notatet vil så gi en nærmere redegjørelse og vurdering av de enkelte bestemmelsene som Borettslaget har bedt oss om å vurdere, henholdsvis asl. § 5-20 første og andre ledd (punkt 3.2.1 og punkt 3.2.2) og asl. § 5-21 (punkt 3.3).

I forbindelse med vår vurdering har vi fått fremlagt Borettslagets vedtekter, samt to rapporter fra Erichsen Horgen av 31. oktober 2019.

Vi har ikke vurdert om andre bestemmelser i aksjeloven kan være relevante eller om vedtaket kan omfattes av andre lover, som for eksempel naboloven eller plan- og bygningsloven.

2 KONKLUSJON

Vår konklusjon er at flertallskravene i asl. § 5-20 første og andre ledd ikke kommer til anvendelse på vedtaket om å bygge balkonger på Eiendommen. Dermed gjelder det alminnelige flertallskravet etter vedtektenes § 4-13 og asl. § 5-17. Dette er begrunnet i rettspraksis og juridisk litteratur, hvor det er lagt til grunn at økt gjeld for borettslaget og økt husleie for aksjeeierne *ikke* innebærer at aksjeeiernes forpliktelser i forhold til selskapet økes, jf. asl. § 5-20 første ledd nr. 1. Aksjeloven § 5-20 andre ledd kommer heller ikke til anvendelse ettersom den bare er relevant når et av alternative i første ledd er aktualisert, noe som ikke er tilfellet.

Videre har vi konkludert med at et vedtak om balkonger ikke innebærer en urimelig fordel på bekostning av enkelte aksjeeiere etter asl. § 5-21, forutsatt at balkongene utformes på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for de øvrige aksjeeierne og for øvrig i tråd med lovverket. Dette fordi vedtaket om utbygging av balkonger synes å være saklig begrunnet, og at forholdet mellom fordelene og ulempene ikke er av en slik karakter at vedtaket når opp til den høye urimelighetsterskelen.

3 RETTSLIG BEGRUNNELSE

3.1 Lovvalg

AS Observatoriegaten 10 er et aksjeselskap som er stiftet med samme formål som et borettslag (boligaksjeselskap). For slike boligaksjeselskaper følger det av brl. § 1-4 andre ledd at brl. §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og § 13-5 gjelder tilsvarende.

Utover de nevnte bestemmelsene i burettslagslova, er det aksjeloven som gjelder for boligaksjeselskaper.[1] Dermed gjelder asl. §§ 5-20 og 5-21 for Borettslaget. Vi vil det i følgende redegjøre for hvorfor bestemmelsene ikke er aktuelle for vedtaket om balkongene.

3.2 Aksjeloven § 5-20

3.2.1 Kravet om enstemmighet etter asl. § 5-20 første ledd nr. 1

Etter asl. § 5-20 nr. 1 kreves det tilslutning fra samtlige aksjeeiere når en beslutning innebærer at "*aksjeeiernes forpliktelser i forhold til selskapet økes*". Spørsmålet er om aksjeeiernes forpliktelser i forhold til Borettslaget økes dersom Borettslaget tar opp et lån som medfører økt husleie på ca. 600–700 kroner i måneden per aksjeeier. I så fall vil beslutningen kreve enstemmighet.

Ordlyden i aksjeloven § 5-20 første ledd nr. 1 tilsier at bestemmelsen omfatter enhver beslutning som fører til økning av aksjeeiernes forpliktelser. Ordlyden i aksjeloven er imidlertid ikke utformet med formål om regulering av boligaksjeselskaper, men for aksjeselskaper med økonomisk formål.

[1] Lilleholt: *Norsk Lovkommentar*, note 18 til burettslagslova § 1-4 på rettsdata.no, sist revidert 4. januar 2016

Lovkommentaren viser til at bestemmelsen blant annet omfatter beslutninger om "*å delta i en kapitalforhøyelse, yte lån til selskapet eller å stille garantier for selskapets forpliktelser*." Dette er eksempler som innebærer større forpliktelser enn økt husleie. Videre viser lovkommentaren til at "[*e*]*n aksjeeier som samtidig er leietaker overfor selskapet, må finne seg i de endringer i leien og andre leievilkår som leiekontrakten gir grunnlag for*".[2]

Den ovennevnte uttalelsen i lovkommentaren synes å ha opphav i Borgarting lagmannsretts dom LB-2008-60011. I dommen kom retten til at det ikke var krav om enstemmighet blant aksjeeierne etter aksjeloven § 5-20 nr. 1 når borettslaget tok opp lån med det formål å oppgradere bygget, øke etasjeantallet og installere heis. Lagmannsretten uttalte at "[*d*]*et at selskapet opptar et banklån, betyr ikke at aksjeeiernes forpliktelser overfor selskapet øker*." Videre ble det vist til vedtektenes bestemmelse om at styret fastsetter husleien og regulerer disse slik at de dekker selskapets utgifter, og at en aksjeeier derfor må finne seg i de endringer i leien og andre leievilkår som leiekontrakten gir grunnlag for. Avgjørelsen ble anket til Høyesterett, men anken ble forkastet.[3]

I lys av den ovennevnte dommen og uttalelsen i lovkommentaren, anser vi ikke en økt husleie til Borettslaget som en beslutning om at "*aksjeeiernes forpliktelser i forhold til selskapet økes*" etter aksjeloven § 5-20 første ledd nr. 1. Det er dermed ikke krav om tilslutning fra samtlige aksjeeiere for å vedta at det skal bygges balkonger.

3.2.2 Kravet om tilslutning fra "berørte" aksjeeiere etter asl. § 5-20 annet ledd

Borettslaget har spurt om de aksjonærene som ikke får balkong anses som "*berørte*" aksjeeiere dersom de får økt belastning i form av redusert dagslys, økt støy eller andre ulemper, slik at de må gi sitt samtykke til beslutningen om balkonger, jf. aksjeloven § 5-20 andre ledd. Bestemmelsen slår fast følgende:

> "*Dersom en slik beslutning bare berører en del av aksjeeierne, krever beslutningen tilslutning fra samtlige berørte aksjeeiere og dessuten flertall som for vedtektsendring*."

Bestemmelsen i aksjeloven § 5-20 andre ledd peker tilbake på de beslutningene som er omtalt i første ledd nr. 1–5, jf. "*en slik beslutning*". Kravet om enstemmighet blant samtlige berørte aksjeeiere gjelder derfor bare dersom beslutningen er omfattet av et av alternativene i bestemmelsens første ledd. Som redegjort for i punkt 3.2.1 over er ikke dette tilfelle her, og kravet om tilslutning fra samtlige berørte aksjeeiere etter aksjeloven § 5-20 andre ledd er dermed ikke relevant.

3.3 Aksjeloven § 5-21

Etter asl. § 5-21 kan generalforsamlingen ikke treffe en beslutning som "*er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning*". Spørsmålet er om oppføring av balkonger for noen aksjeeiere, som kan medføre redusert dagslys, økt støy, ansvar for Borettslagets gjeld eller andre ulemper for andre aksjeeiere, anses som en "*urimelig fordel*" på "*andre aksjeeieres* […] *bekostning*".

[2] Aarbakke m.fl.: *Aksjeloven, kommentarutgave*, kommentar til § 5-20 første ledd, bekreftet à jour per 1. juli 2019, tilgjengelig på juridika.no.
[3] HR-2009-590-U

Vurderingen må gjøres konkret, men det er høy terskel for at asl. § 5-21 skal avskjære generalforsamlingen fra å treffe det aktuelle vedtaket, jf. "*urimelig fordel*". Dermed vil ikke ethvert vedtak som innebærer en fordel for enkelte aksjeeiere være omfattet av bestemmelsen. Det sentrale med bestemmelsen er å sikre at vedtak som gir en aksjeeier fordeler på bekostning av andre bygger på et "*saklig forsvarlig grunnlag*".[4] Ofte vil de fordeler som rammes av bestemmelsen være av økonomisk karakter.[5]

Bestemmelsen tilsvarer brl. § 7-13 og eierseksjonsloven (eiersl.) § 40. I forarbeidene til sistnevnte bestemmelse nevnes følgende som et eksempel på myndighetsmisbruk:

> "*Et eksempel kan være dersom flertallet på årsmøtet vedtar å bygge en stor redskapsbod, som alle skal bruke, men som plasseres slik at én seksjonseier i første etasje får hyppig trafikk av de andre seksjonseierne som skal bruke boden rett utenfor baderomsvinduet sitt.*"[6]

En sentral forskjell mellom ovennevnte eksempel og balkongene i Borettslaget er at det foreligger mindre urimelige handlingsalternativer (redskapsboden kan enkelt flyttes til et annet og mindre belastende sted), mens det for oppføring av balkonger foreligger et begrenset rom for alternative handlinger.

I tillegg til parallellene til burettslagslova og eierseksjonsloven, er det relevant å se hen til naboloven, som i § 2 setter forbud mot å gjøre noe som "*urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe*" for en nabo. Hvis oppføringen av balkongene ikke rammes av naboloven, trekker dette i retning av at forholdet heller ikke omfattes av asl. § 5-21.

I Rt. 1966 s. 70 kom Høyesterett til at det ikke var myndighetsmisbruk å tillate at det ble oppført garasjer i et borettslag, selv om det bare var noen av andelseierne som ville få anledning til å benytte garasjeplassene. Høyesterett påpekte at borettslaget har rett til å treffe vedtak som kan komme til å bety fordeler for enkelte og ulemper for andre av andelshaverne, dersom vedtaket fremtrer som en "*saklig avgjørelse og innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget*". Det følger likevel av avgjørelsen at fordelene mot ulempene vurderes konkret fra sak til sak.

Balkongene som ønskes oppført på Eiendommen fremstår som saklig begrunnet ut ifra et ønske om at leilighetene skal ha enklere tilgang til uterom. Dette vil kunne bety mye for de aksjeeierne som får balkong. Selv om balkongene kan medføre en verdiøkning de leilighetene dette gjelder, fremstår ikke vedtaket å være motivert av økonomiske hensyn. I praksis vil det også være de aksjeeierne som får balkong som vil måtte betale for balkongene.

Som vist til ovenfor, er det ikke tilstrekkelig at vedtaket bare innebærer en fordel for enkelte aksjeeiere på bekostning av andre for at asl. § 5-21 skal komme til anvendelse – det konkrete vedtaket må innebære en "*urimelig*" fordel. I lys av den høye terskelen og det saklige begrunnede ønsket om å oppføre balkonger, er vår vurdering at vedtaket ikke anses som myndighetsmisbruk etter asl. § 5-21, forutsatt at balkongene utformes på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for de øvrige aksjeeierne og at balkongene for øvrig er innenfor gjeldende lovverk.

[4] Ot.prp.nr.19 (1974-1975) s. 111, som er forarbeider til den tilsvarende bestemmelsen i aksjeloven av 1976.
[5] Aarbakke m.fl.: *Aksjeloven, kommentarutgave*, kommentar til § 5-21, bekreftet à jour per 1. juli 2019, tilgjengelig på juridika.no.
[6] Prop.39 L (2016-2017) s. 184.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 1.03.24 og er åpent for avstemning i 9 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.24
Selskapsnummer: 7259 **Selskapsnavn:** AS Observatoriegaten 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styremedlem Lars Holterud Aarsnes og styremedlem Bjørn Horsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Selskapet skal oppføre balkonger mot bakgård i henhold til byggesak 202006915, dog med andre foretak. Styret får fullmakt til å beslutte mindre endringer i utforming av tiltaket om nødvendig eller hensiktsmessig, inklusive søke ny byggesak dersom behov. Tiltaket skal finansieres ved at Selskapet inngår låneavtale på de vilkår som fremgår av vedlegg 2. Lånebeløpet tillates inntil 15% overskridelse av budsjettbeløpet. Rentesats kan variere. Kostnadene skal bæres av aksjonærene som får balkong mot bakgård som beskrevet i dette tiltak inklusive sakens vedlegg.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 01.03.2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer: 930475432
Møtet ble gjennomført heldigitalt 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**
Flertallskrav: **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**
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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Syz3kmeA6-BkIM2y7xRT

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 saksgang, 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 lysinnslippet ved å ta et større og bredere hull (utsparing) 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 lysinnslippet 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 aluminimum 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.

Entreprenørenes tilbud varierer fra 11,06-12,20 MNOK inkl. mva. Variasjonen størrelse vurderes relativt sett liten og indikterer 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.

Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

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 entreprisekostnaden 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.

Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

I sakens anledning har det kommet inn flere bemerkelser fra aksjonærer som mener at kun aksjonærerer 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%)**

Syz3kmeA6-BkIM2y7xRT

SEALED BY Verified SYZ3KMEA6-BKLM2Y7XRT

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.03.2024 13:12

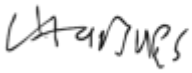
SENT BY OWNER:
Kristian Nilsson · 14.03.2024 07:56

DOCUMENT ID:
BklM2y7xRT

ENVELOPE ID:
Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

DOCUMENT NAME:
Ekstraordinært årsmøte protokoll 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Holterud Aarsnes	**Signed**	**14.03.2024 08:34**	**Touch Sign**	**IP: 165.225.231.30**
				
lars.ha@gmail.com	Authenticated	14.03.2024 08:33	Low	IP: 165.225.231.30
Bjørn Horsdal	**Signed**	**14.03.2024 13:12**	**Touch Sign**	**IP: 193.69.229.9**
				
bjorn.horsdal@gmail.com	Authenticated	14.03.2024 13:10	Low	IP: 193.69.229.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Vedtekter for AS Observatoriegaten 10

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Firma

Selskapets navn er: AS OBSERVATORIEGATEN 10.

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

(2) Ingen kan eie flere enn tre aksjer.

2-2 Aksjeeierbok

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

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

2-3 Sameie i aksjer

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

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

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

2-4 Overdragelse av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

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

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

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

2-5 Innløsning av aksje

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

3. Borett

3-1 Boretten

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

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

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

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

4-2 Møterett

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

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

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

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

4-3 Ledelsens møteplikt

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

(2) Styremedlemmene og forretningsfører har talerett på generalforsamlingen.

4-4 Tidspunkt for ordinær generalforsamling

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

4-5 Innkalling til ordinær generalforsamling

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

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

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

4-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

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

4-7 Aksjeeiernes rett til å få saker behandlet

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

4-8 Ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

4-9 Møteledelse

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

4-10 Fortegnelse over aksjeeierne

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

4-11 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

4-12 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

4-13 Avstemninger

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

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

4-14 Årsberetningen

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

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

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

4-15 Protokoll

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

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

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

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

5. Styret og dets vedtak

5-1 Styret

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

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

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

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

5. Styret velger selv sin leder for ett år.

6. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5-2 Styrets oppgaver

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

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

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

5-3 Styrets vedtak

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

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

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

5-4 Styreprotokoll

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

5-5 Representasjon og fullmakt

Styret kan meddele signaturrett og prokura.

5-6 Forretningsfører og vaktmester

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

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

5-7 Styreansvarsforsikring

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

5-8 Husordensregler

Styret kan fastsette husordensregler for selskapets eiendom.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

6-1 Inhabilitet

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

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

6-2 Mindretallsvern

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

7. Bruk og bruksoverlating

7-1 Bruk av boligen

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

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

7-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold og forandringer

8-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

8-3 Forandringer i boligene

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

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

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

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

8-4 Sammenslåing av boliger

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

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

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg

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

9-3 Fravikelse

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

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader

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

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

10-2 Selskapets pantesikkerhet

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

11. Vedtektsendringer og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER
OBSERVATORIEGATEN 10 AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17. Avfallshåndtering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, mars 2011
Styret

Ordensregler for fellesvaskeri
Observatoriegaten 10 AS

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

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

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

Oslo, 10.04.2012
Observatoriegaten 10 AS

v/ styreleder Lise-Anita Eriksen

EXDOK (ATTESTERT) - 1960

Anmeldelse.

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

DUPLIKAT SENDT OSLO HELSERÅD OG HERR BRANNSJEFEN

OG FASADERÅDET

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus m/ kontorer

på matr.nr. 22, Hansteensgt.

Innlevert 13. feb. 1950. Attestert

Ferdig attestert 13.6.1960

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

OSLO KOMMUNE OPPMÅLINGSVESENET 0587 • 20 FEB 3.

Oslo den 15. feb. 1950.

OSLO KOMMUNE BYGNINGSRÅDETS KONTOR 0979 • 25 2 60 3. AVD.

ÅM/AH.

Nr. 22 Hensteens gate.

Bygningssjefens eksp. av 15.febr.1950.

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

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

Åsm. Mos.

distr.ing.

FERDIGATTESTER

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Clarens Jensen Eiendom a/s
Observatoriegaten 10

0254 OSLO

Bernseter, Ivar
Grensevn.99

0663 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920321596	95/6390

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	30. januar 1995

Arbeidssted : 209/0248 Observatoriegaten 10
Byggherre : Clarens Jensen Eiendom a/s, Observatoriegaten 10, 0254 OSLO
Arbeidets art: TAKTERRASE OMGJØRES TIL KONTORLOKALER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Dato: 14.02.2011

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

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

FERDIGATTEST - OBSERVATORIEGATA 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 16.06.2017

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

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

Ferdigattest - Observatoriegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

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

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

Ferdigattest - Observatoriegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjente tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

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

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

Ferdigattest - Observatoriegata 10

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KAPPLAND ARKITEKTER AS
Louises gate 21
0169 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.12.2024
Kari Risvold Vikan	202310941 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse: OBSERVATORIEGATA 10
Tiltakshaver: OBG 10 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 209/248/0/0
Søker: KAPPLAND ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatoriegata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av ventilasjonsanlegg, endringer av bærende konstruksjoner og fasadeendringer, mottatt 12.12.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310941			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Situasjonsplan	A010	23.11.2023	11/8
Snitt 1	A300	23.11.2023	11/13
Fasade mot Observatoriegata	A201	23.11.2023	11/14
Fasade mot Hansteens gate	A200	23.11.2023	11/15
Fasade bakgård mot Observatoriegata	A203	23.11.2023	11/16
Plan 8 etasje	A100	14.11.2024	16/7
Fasade bakgård mot Hansteens gate	A202	14.11.2024	16/9

Tegninger som utgår:			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Plan 8 etasje	A100	23.11.2023	11/12
Fasade bakgård mot Hansteens gate	A202	23.11.2023	11/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 12.12.2024.

Klagefristen er tre uker

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

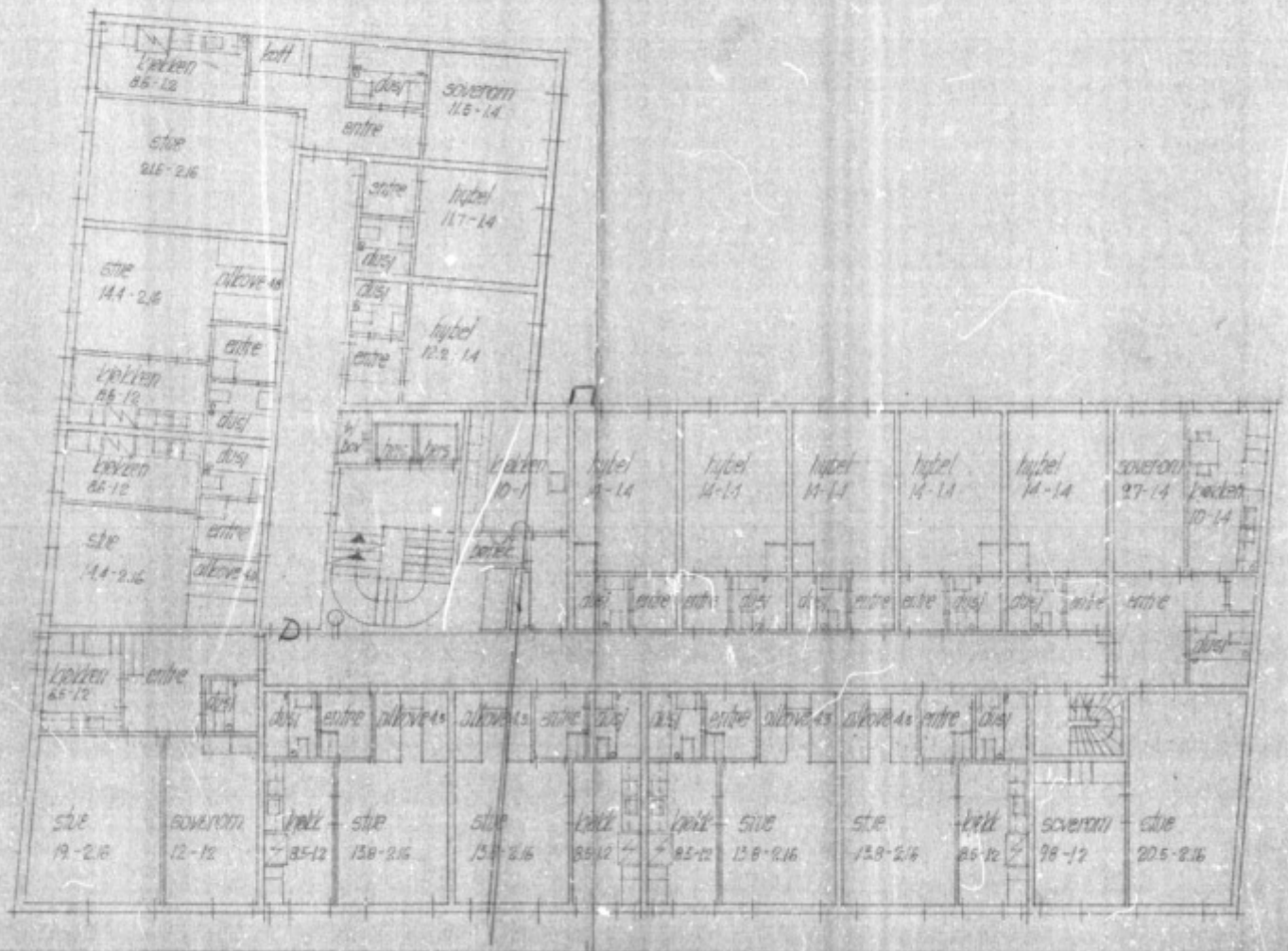
Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
OBG 10 AS, Cort Adelers gate 17, 0254 OSLO

BYGGETEGNINGER



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTOR
MAI 1951

plan av 2-3-4-5-6 etasje

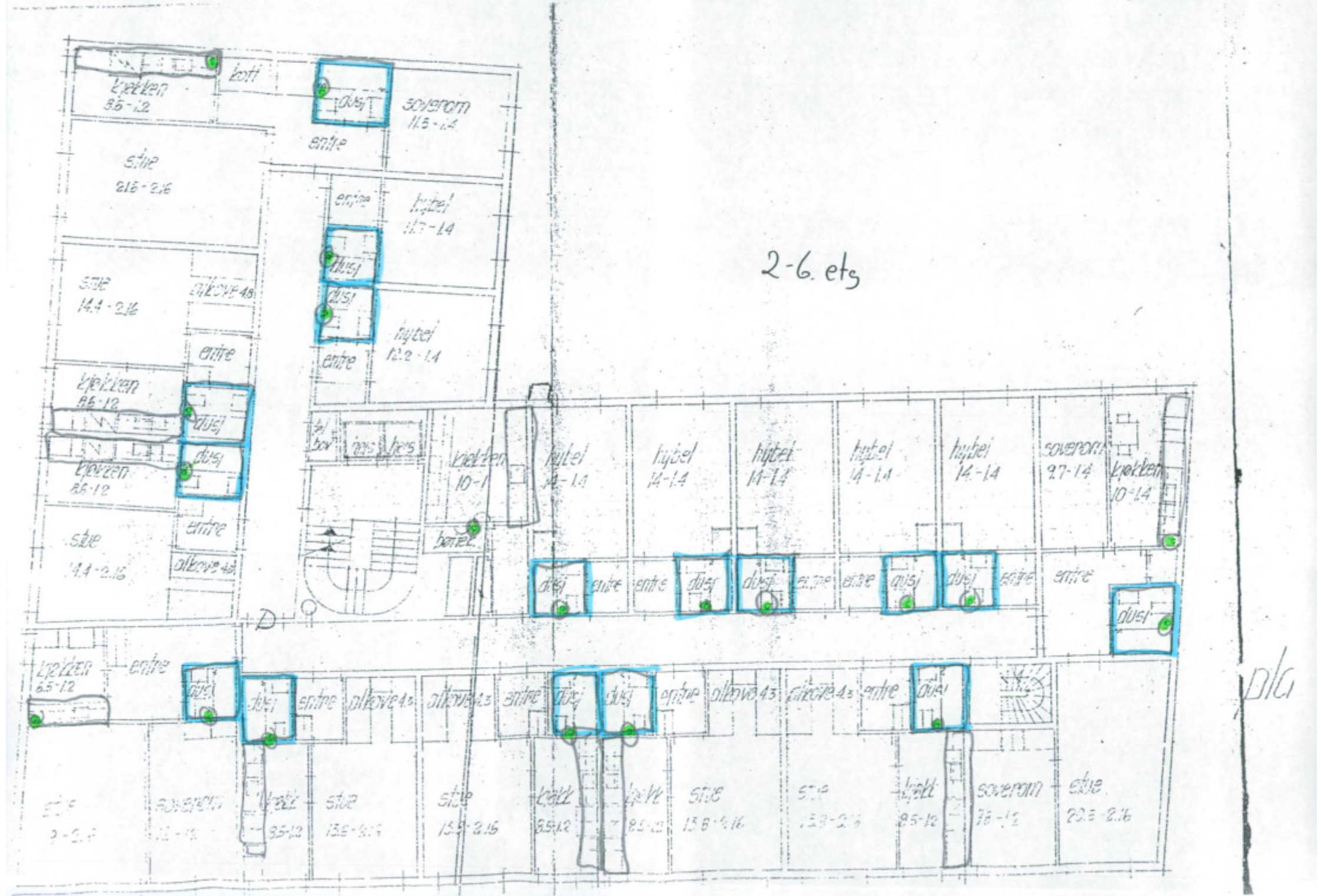
H.J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
TRAVBANE 7 OSLO

HANSTEINSGT. 22

7953

1:100

Observatoriegt. 10 H/S





GENERELL PLAN 2.ETG



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

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

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

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

TEGNING: NY SITUASJON - PLANER

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
OBSERVATORIEGATA 10

Dato: 06.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516510
8669740

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 248

Vi viser til bestilling av 20250805 for OBSERVATORIEGATA 10.

GNR. 209 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1104 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

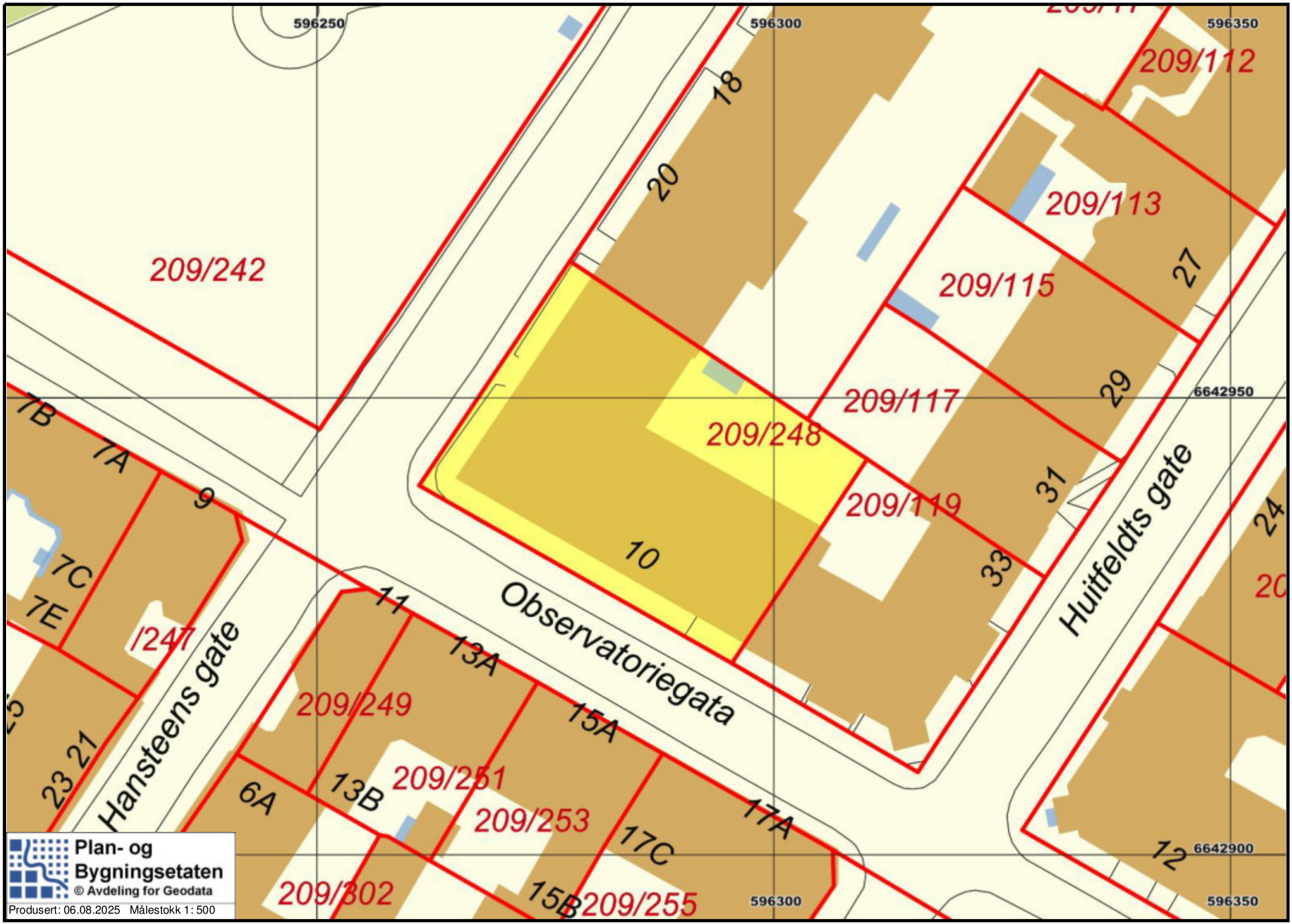
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

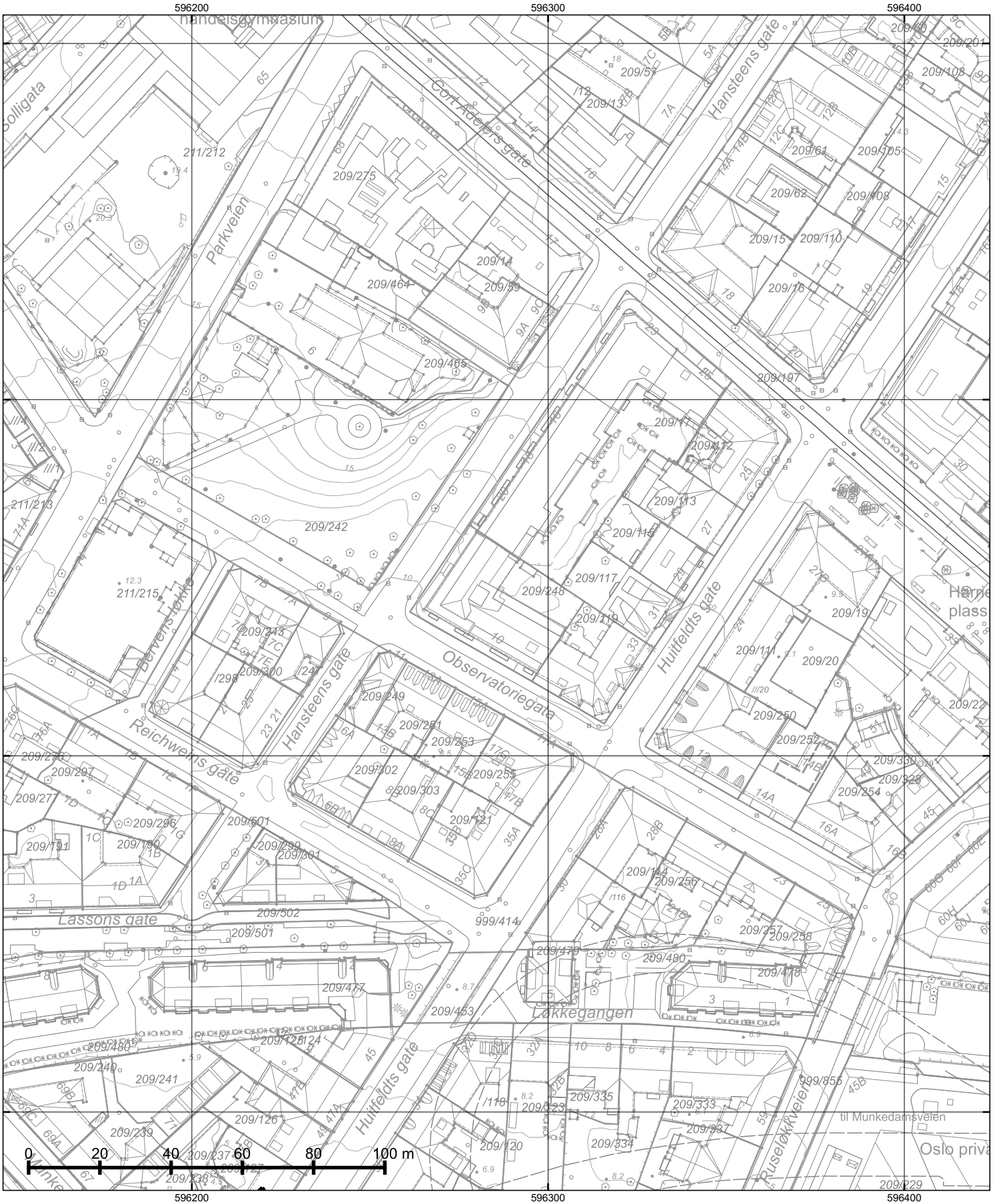
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596250
596300
596350
209/112
18
20
209/242
209/113
209/115
27
29
209/117
6642950
209/248
7B
7A
9
31
209/119
7C
7E
10
33
Observatoriegata
Huitfeldts gate
24
11
13A
209/249
15A
Hansteens gate
23 21
6A
13B
209/251
209/253
17C
17A
12
6642900
209/302
15B
209/255
596300
596350
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.08.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

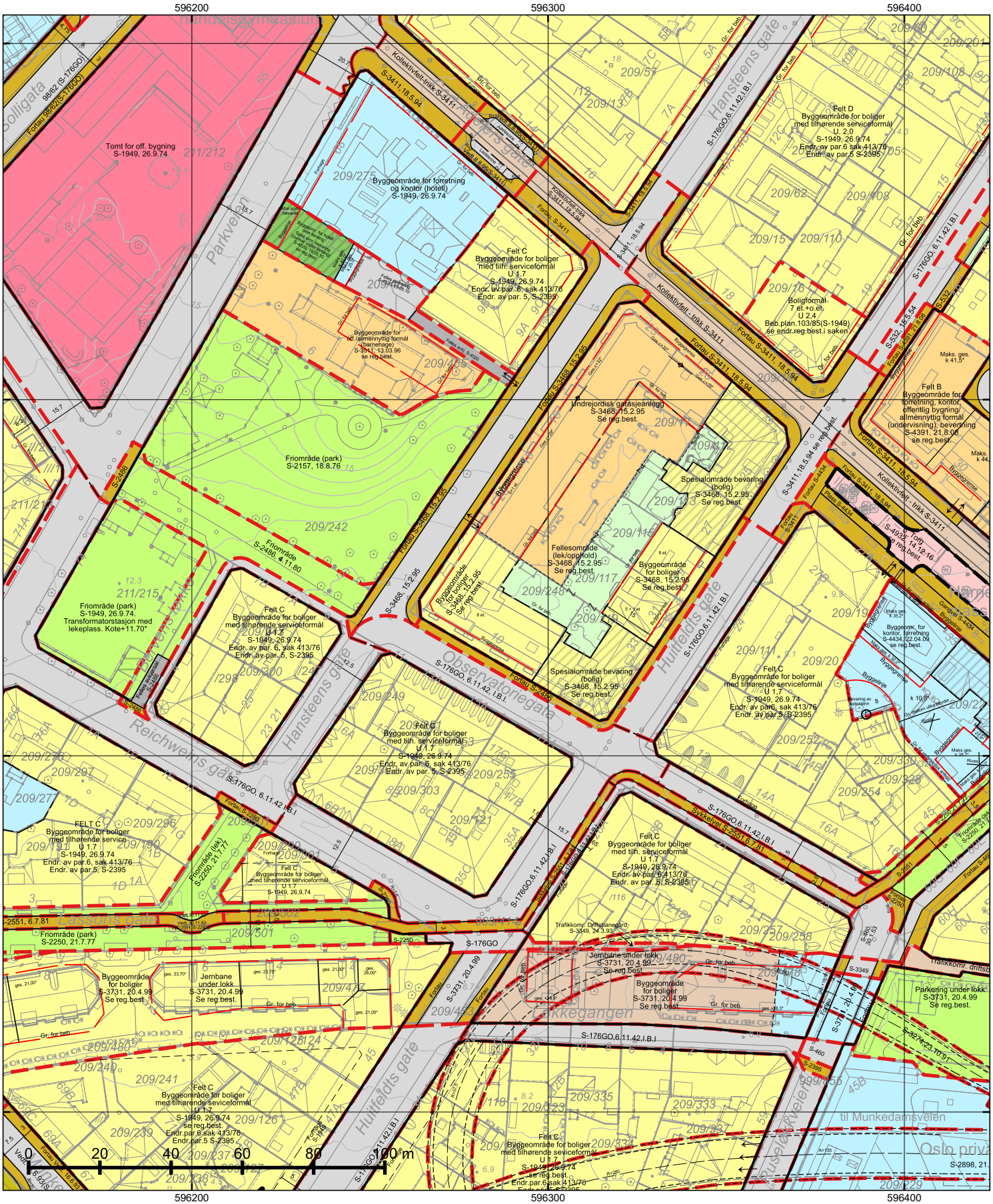
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146424/ 86516510
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OBSERVATORIEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/248

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

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6643100
6643000
6642900
6642800
Tomt for off. bygning
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for forretning og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt D
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U. 2,0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395
Boligformål
7 et.+o.et.
U 2,4
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Felt B
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning), bevertning
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Undrejordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Friområde (park)
S-2157, 18.8.76
Friområde (park)
S-2486, 4.11.80
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74
Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Byggeområde for off./allmennyttig formål (barnehage)
S-3541, 13.03.96
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Jernbane under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Parkering under lokk
S-3731, 20.4.99
Se reg.best.
Trafikkomr. Driftsbanegård
S-3449, 24.3.93
Friområde (lek)
S-2250, 21.7.77
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
S-176GO, 6.11.42, I.B.I
Sykkelvei S-2551,6.7.81
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

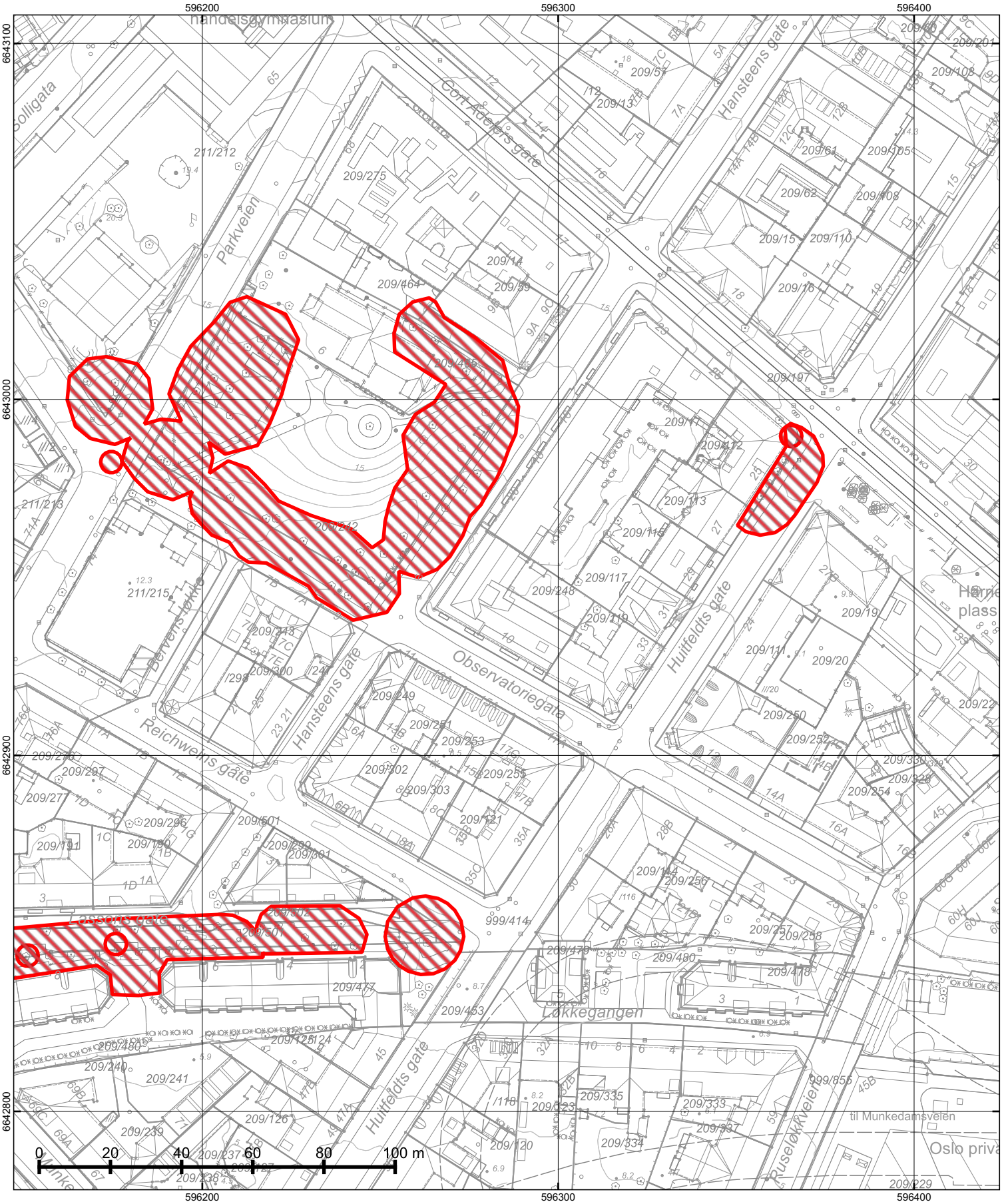
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ○ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

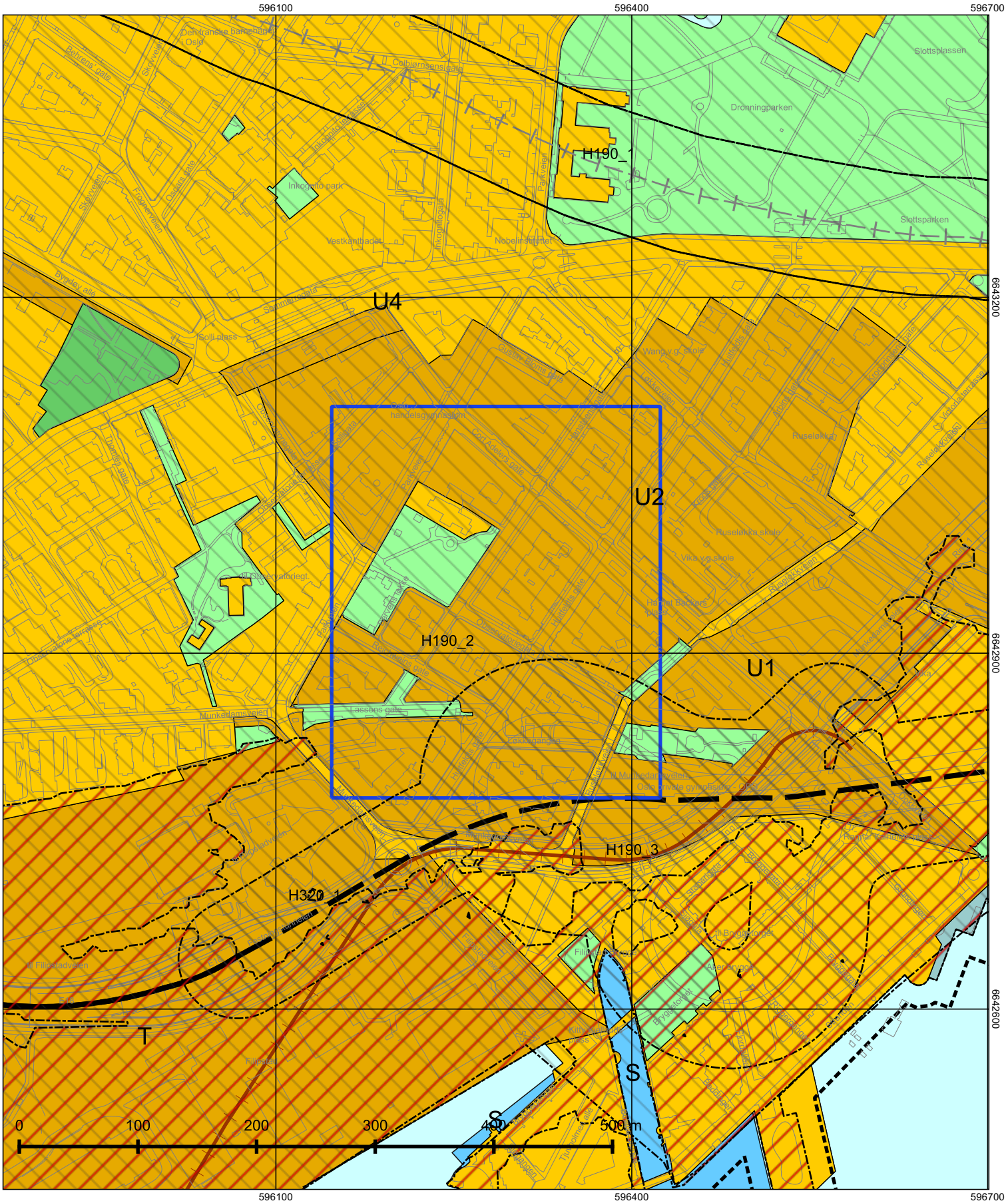
Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146424/ 86516510
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OBSERVATORIEGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/248

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146424/86516510
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



PRODUKTARK BKF TRYG

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

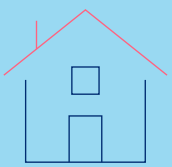
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Observatoriegata 10
Aksjebrevnr. 56 Orgnr. 930475432 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0289

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: André Ekeland

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 68 60 01

E-post: andre.ekeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater