

A photograph of a modern apartment building entrance. The building has a light-colored facade and a dark metal balcony railing. A large tree with pink blossoms is in the foreground. The entrance features a stone wall, a wooden door, and a small sign that says "BoMer". A circular light fixture is mounted on the ceiling above the entrance. The overall scene is bright and inviting.

aktiv.

Observatoriegata 10, 0254 OSLO

**Lys og praktisk 1-roms leilighet.
Vendt mot stille bakgård, fyring og
v.v inkl, perfekt førstegangskjøp
som må ses!**



Eiendomsmegler / Partner

Ragnhild Fredrikke Feilberg

Mobil 464 20 524

E-post ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 106 572,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 3 221 222,-
Felleskostn.: Kr 2 076,-

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 17/18 kvm
Tomtstr.: 1104 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 248
Oppdragsnr.: 1009260037

Lys og praktisk 1-roms leilighet. Vendt mot stille bakgård, fyring og v.v inkl, perfekt førstegangskjøp!

Velkommen til Observatoriegata 10, en lys og innbydende 1-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Vika. Her bor du med et rikt tilbud av servicetilbud, kollektivtransport, restauranter og butikker i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger i byggets første etasje med trappefri adkomst. Her får du en stue med plass til seng, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, samt et flislagt bad med dusj og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer i tillegg en praktisk bod i kjeller.

Høydepunkter:

- Fyring, varmtvann og internett/kabel-TV inkludert
- Beliggende i etterspurt og rolig område
- Vendt mot bakgård
- Heis og fellesvaskeri i bygget
- Effektiv og funksjonell planløsning
- Ingen dok.avgift

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Energiattest	58
Nabolagsprofil	65
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 17 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 17 kvm Stue/kjøkken, entré og bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1104 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Pent opparbeidet med platting, sittegrupper, beplanting og sykkelparkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og sentralt til i Vika, i en rolig gate med kort vei til alt sentrum har å by på. Her bor du med umiddelbar nærhet til Aker Brygge, Tjuvholmen

og Solli plass, med et bredt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud rett utenfor døren.

Området er kjent for svært gode kollektivforbindelser med kort vei til både buss, trikk og T-bane. Tog og Flytoget går fra Nationaltheatret stasjon omtrent 10 minutters gange unna. Samtidig har du nærhet til flere populære rekreasjonsområder som Slottsparken, Frognerkilen og Bygdøy.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med dagligvarebutikker, vinmonopol, treningsentre og øvrige servicetilbud i umiddelbar nærhet. I tillegg byr området på et rikt kultur- og utelivstilbud med blant annet Oslo Konserthus, Nobels Fredssenter og flere kinoer like i nærheten.

En sentral og ettertraktet beliggenhet som kombinerer byliv, og grønne omgivelser på en svært god måte.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under annonserte visninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av bygårder og leilighetsbygg

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og t-bane i umiddelbar nærhet. Nærmeste busstopp er Observatoriegata to minutters gange fra boligen her går busslinje 21 Helsfyr-Tjuvholmen. For ytterligere kollektivtilbud er Solli et godt alternativ ca fem minutter gange fra boligen hvor det går flere busslinjer og trikkelinje 12,13 og 15.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1952.

Bygningen er oppført med en grunnmur i betong.

Ytterveggene består av pussede og malte fasader.

Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Etasjeskillerne i bygget er av betong.

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1984. Entrédøren er klassifisert som brann- og lydisolerende, uten datomerking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

- Utvendig - Dører

Avvik: Døren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: - Det er skader i døren til badet som er sparklet over, samt mindre svelling, som vil kreve tiltak/vedlikehold.

- Våtrom- Overflater vegger og himling

Avvik: Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - Overflater Gulv

Avvik: Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det mangler vannlås i sluket under befaringen. Vannlås brukes for å hindre at kloakk-gass siver ut til rommet. Det bør derfor monteres en vannlås.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen, og enkelte spotter har gått. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekk.
Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Norbras AS, 2026

Beskrivelse: Fjernet badekar og erstattet med dusjdører.

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Jeg vil tro Daniel Aronsen i Privatmegleren Alle (tidligere Privatmegleren Aveny) har dette. Jeg finner ikke noe selv, men var han som var megler da jeg kjøpte. Jeg finner dessverre ikke tilstandsrapporten.

33. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Norbras AS, 2024

Beskrivelse: Koketopp, men den ble erstattet i 2024.

34. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Norbras AS, 2024

Beskrivelse: Koketopp, kun tatt ut og satt inn tilsvarende.

35. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

Innhold

Leiligheten inneholder entré, kjøkken/stue og bad.

Standard

Ditt nye hjem:

Entré:

Velkommen inn!

Hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er innredet med garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass for yttertøy og sko, og bidrar til et ryddig og funksjonelt inngangsparti. Leiligheten har ytterdør med brann- og lydklassifisering, samt callinganlegg ved inngangsdøren.

Stue/Kjøkken:

Lyst og arealeffektivt oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. Den gode takhøyden på ca. 2,60 meter og store vindusflater bidrar til en luftig romfølelse. Rommet er enkelt å innrede og gir plass til både seng, sitteplass og nødvendig møblement.

Kjøkkenet med moderne innredning fra 2016 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk og arealeffektiv utforming med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert automatisk vannstopper for økt trygghet. Oppholdsrommet vender mot øst og har utsyn til aksjelagets rolige og grønne bakgård, noe som gir gode forhold for en rolig og behagelig atmosfære.

Baderom:

Flislagt og pent bad med behagelige varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen består av skap med glatte fronter og overskap med speilfronter. Videre er det gulvstående toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,60 meter i stuen.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad og kullfilter i kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp vi medfølge handelen.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Installasjon av fiber i hele bygget.
- Nye sikringer med jordfeilbrytere. Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere.
- Rehabilitering av taknedløp og overvann. Gjennomgang av bygges taknedløp og overvannssystem, inkl. spyling og utskiftning ved behov.

2023:

- Utskiftning av vann- og avløpsledninger. Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene.
- Oppgradering ventiler til varmeanlegget. Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg.

2021-2023:

- Oppføring av ordinære og franske balkonger mot gateside.

2021-2022:

- Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner. Gjennomgang og oppgradering av brannsikkerheten.

2021:

- Digitalt porttelefonanlegg via mobil. Ny porttelefon fra Defigo.

2018:

- Oppgradering av bakgård. Nytt bakgårdsinteriør.
- Oppgradering av belysning. Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlis i kjeller og på loft.

2017:

- Legging av vanntett membran. Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.

2016:

- fasader/gavler. Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside.
- Oppgradering av uteareal mot gate. Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal mot Observatoriegaten og Hansteens gate.

For utfyllende liste over vedlikehold og rehabilitering se vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Aksjeselskapet har felles avtale med Telia for , som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringsone A, B, C, D og E for 2026:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil : 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6649401

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Omkostninger kjøper

106 572 (Andel av fellesgjeld)

106 572 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

121 222 (Totalpris. inkl. omkostninger)

130 122 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

132 922 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 714 618 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 858 471 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: kr 1 405,-
Kapitalkostnader IN lån 1: kr 375.-
Kapitalkostnader IN lån 1: kr 95.-
Bredbånd: kr 200.-

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Styret har besluttet å anskaffe nye heiser og aksjeselskapet vil ta opp et lån på ca. 5.500.000. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene på ca. 300 kr i mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 076

Andel Fellesgjeld

Kr 106 572

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer

930475432

Om aksjeselskapet

AS OBSERVATORIEGATEN 10 og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930475432.

Aksjeselskapet består av 108 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Aksjeselskapet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med

styret. Siden kan besøkes på: <https://vibbo.no/observatoriegaten-10/om>

Heis (oppgradert 2026): Det ble i 2024 vedtatt full utskifting av heisene etter gjentatte driftsproblemer og et utdatert anlegg med begrensede reparasjonsmuligheter. Nye heiser ble valgt etter en grundig anbudsprosess blant flere ledende leverandører. Heisene er ferdigstilt i april 2026 og gir betydelig forbedret driftssikkerhet, kapasitet og brukskomfort, samt et løft av eiendommens standard.

Prosjektet er finansiert gjennom felles lån fordelt etter sameiets fordelingsnøkkel, noe som har medført en moderat økning i felleskostnadene.

Belysning i fellesarealer: Det har vært utfordringer med støy fra enkelte lamper i fellesarealene. Reklamasjonsmuligheter mot leverandør er vurdert som begrenset, og styret har derfor gjennomført løpende utskifting og omdisponering av lamper internt i bygget. De øverste etasjene er oppgradert, og det er etablert et lager av fungerende lamper for effektiv utskifting ved behov. Forholdet anses per nå som utbedret og håndteres fortløpende ved eventuelle nye behov.

Renteforhandling: Styret har arbeidet aktivt med å innhente konkurrerende lånetilbud og forhandle betingelser for aksjelagets lån. Prosessen har inkludert dialog med flere banker for å sikre best mulige vilkår.

Brannsikkerhet: Det er gjennomført kontroll og gjennomgang av brannsikkerheten i bygget, inkludert vurdering av leverandører og rutiner. Det er installert nye brannslukkere der det har vært behov. Eventuelle mangler, som røykvarslere, er fulgt opp mot den enkelte eier. Arbeidet bidrar til økt sikkerhet og oppdatert brannvern i eiendommen, og følges opp videre ved behov.

Felleskjøkken: Felleskjøkkenet i 2. etasje er vurdert stengt som følge av behov for oppgradering av røropplegg. Styret har besluttet midlertidig stenging og igangsatt nødvendige tiltak, samtidig som det foretas en endelig avklaring av formelle forhold. Saken er under oppfølging.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr: 98208010476

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo: 6 859 902,00

Innfrielsesdato: 29.02.2052

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208594230
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo: 4 455 786,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 248 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/248:

23.02.1875 - Dokumentnr: 926970 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

28.03.1876 - Dokumentnr: 924998 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra Hansteensgt 22

23.02.1875 - Dokumentnr: 900043 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA HUITFELDTSGT 25B - UTGÅTT

25.06.1951 - Dokumentnr: 913849 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Hansteensgt 22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av eiendommen. Dette har sammenheng med eiendommens byggeår. På dette tidspunktet eksisterte ikke dagens system med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger imidlertid et såkalt ekspedisjonsdokument datert 13.02.1950, som tilsvarer datidens ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed heller ikke være mulig å få ordnet med ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Arbeid utført i senere tid:

Det foreligger approbasjon datert 07.09.1951 som omhandler ventilasjonsanlegg.

Det foreligger approbasjon datert 24.09.1951 som omhandler varmeanlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 14.02.2011 som omhandler rehabilitering av 104 våtrom og 18 rørstammer

Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2017 som omhandler rehabilitering av fasade.

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2020 som omhandler brannalarmanlegg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger med ekspedisjonsdokumentet fra 1950 som stemmer overens med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1950.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-3468 (Vedtaksdato: 15.02.1995) - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Cort Adlers gate 23 m.fl. som reguleres for boliger og trafikkområde.. Merknad: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

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

Nærmere undersøkelser kan gjøres på: Oslo plan og bygg: <https://>

www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering, Henrik Ibsens gate og Løkkeveien

Saksnummer: 2025/06686 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202313406

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?>

[direct=Y&mode=&caseno=202506686](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506686)

Detaljregulering, Trekanttomten - Vika

Saksnummer: 2025/06899 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202204885

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506899>

Detaljregulering, Filipstadveien 3 mfl.

Saksnummer: 2025/06722 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202458996

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506722>

Pågående byggesaker i området:

Observatoriegata 10 - utskifting av to heiser

Saksnummer: 2025/10414 - Byggesak

Mottatt sak: 22.09.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510414>

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong

Saksnummer: 2025/09791 - Byggesak

Mottatt sak: 16.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202458352

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509791>

Cort Adellers gate 27 A - boring av tre energibrønner

Saksnummer: 2025/14793 - Byggesak

Mottatt sak: 22.10.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202462127

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514793>

Huitfelds gate 22 - Cort Adellers gate 27 A-B - loftsutbygging, oppdeling av

eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis

Saksnummer: 2025/20365 - Byggesak

Mottatt sak: 25.10.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 201902380

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520365>

Cort Adelters gate 29 - forhåndskonferanse - oppføring av nybygg

Saksnummer: 2025/07654 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202555157

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507654>

Hansteens gate 7 B - bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet og fasadeendringer

Saksnummer: 2025/14841 - Byggesak

Mottatt sak: 22.10.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202461864

Status: Under behandling

For mer informasjon, se saken hos kommunen:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514841>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

Ansvarlig megler bistås av

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

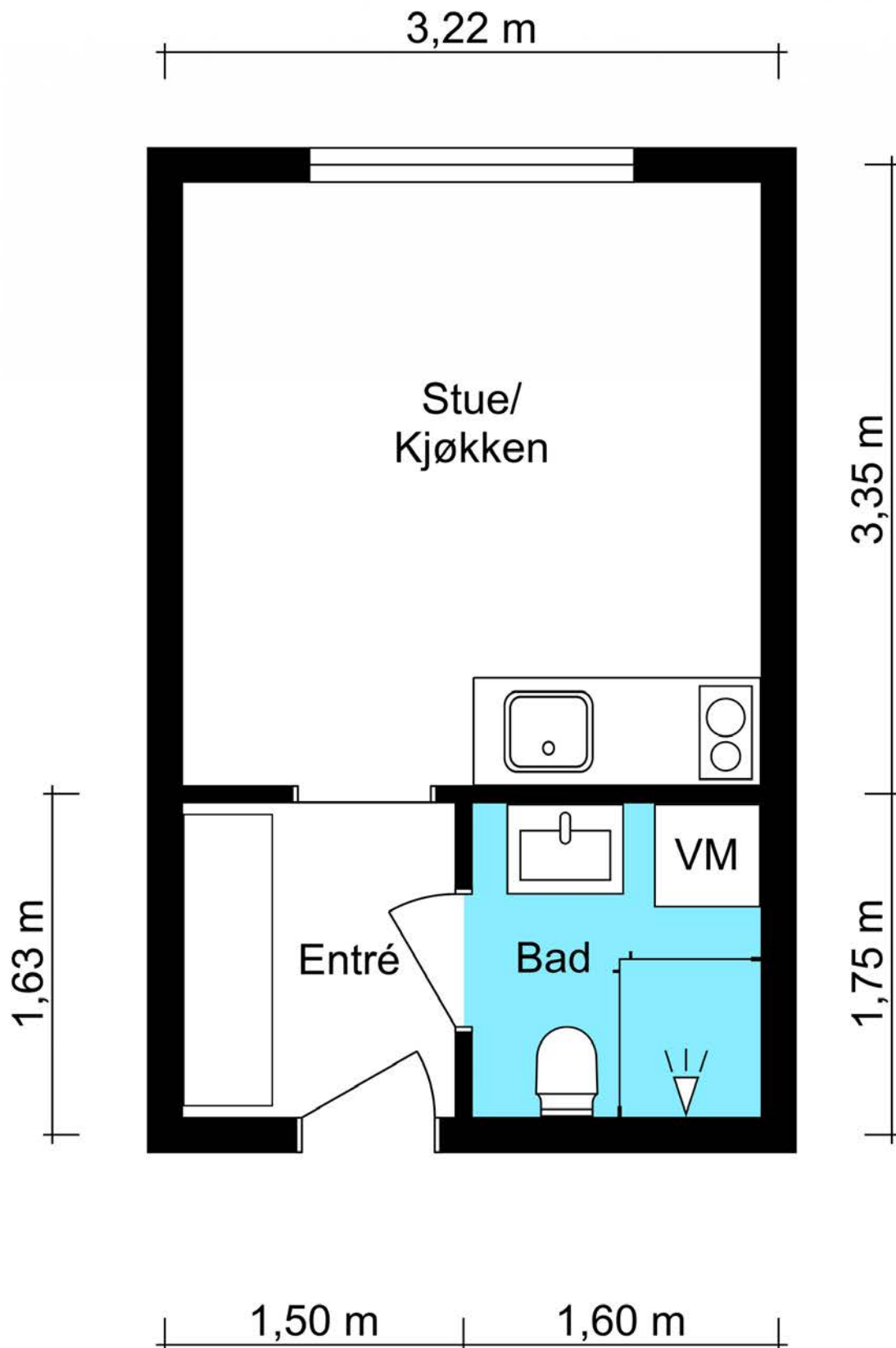
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

08.05.2026





Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.







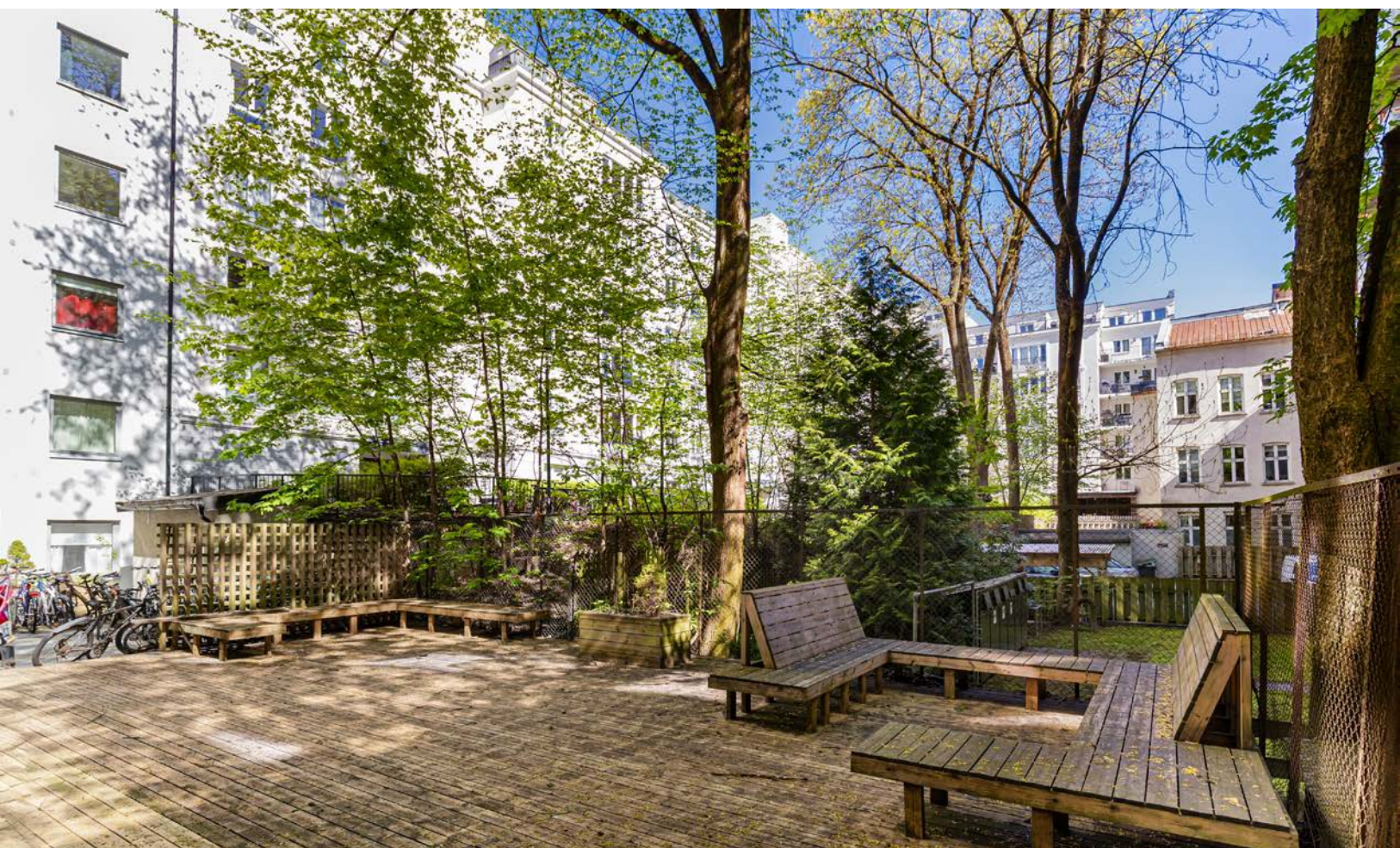














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Observatoriegata 10, 0254 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 18 m² BRA-i: 17 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22424-1608

Referansenummer: TO1523

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjee erfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malte fasader.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiator tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

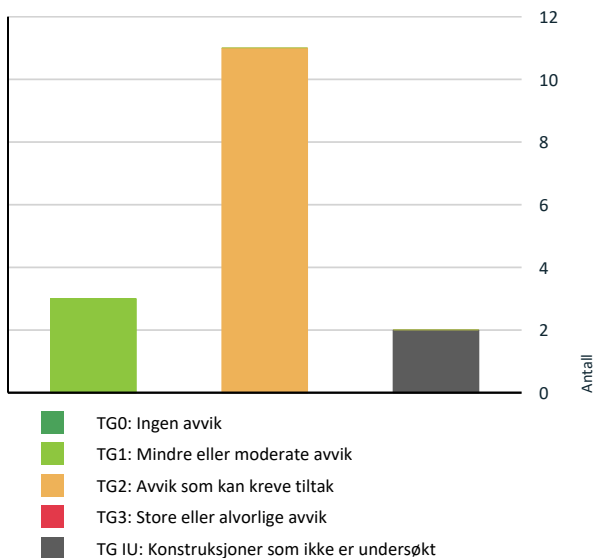
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1984.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

INNENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,60 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er skader i døren til badet som er sparklet over, samt mindre svelling, som vil kreve tiltak/vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.
 - Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Hjelpesluk også under servant.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlige tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det mangler vannlås i sluket under befaringen. Vannlås brukes for å hindre at kloakkgass siver ut til rommet. Det bør derfor monteres en vannlås.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen, og enkelte spotter har gått. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Automatisk vannstopper.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil under vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vannrett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kullfilter i kjøkken. Lufttilførsel via ventil under vindu.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkenet har ikke mekanisk/forstert avtrekk. Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
 - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiator.

Reguleringsventiler:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

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)?

Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

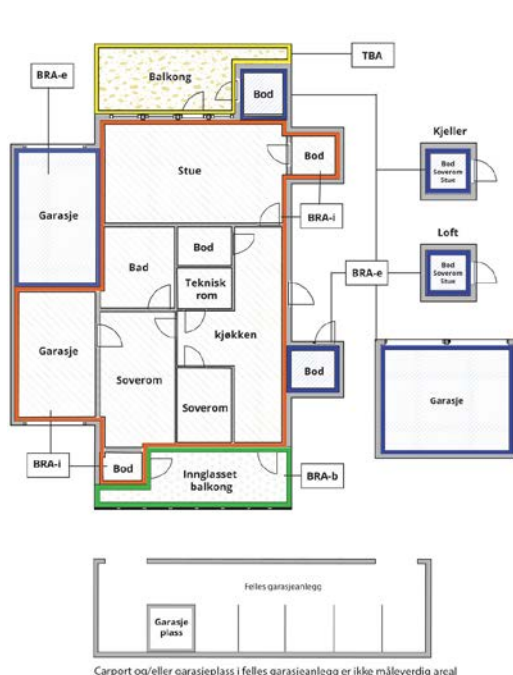
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	17			17	
Kjeller		1		1	
SUM	17	1			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Observatoriegata 10

Hjemmelshaver

As Observatoriegaten 10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Wighus Nordby

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Observatoriegata 10

0254 Oslo

0301-209/248/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Norbras AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet badekar og erstattet med dusjdører.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Jeg vil tro Daniel Aronsen i Privatmegleren Alle (tidligere Privatmegleren Aveny) har dette. Jeg finner ikke noe selv, men var han som var megler da jeg kjøpte. Jeg finner dessverre ikke tilstandsrapporten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Koketopp, men den ble erstattet i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Norbras AS

Beskrivelse av arbeidet: Koketopp, kun tatt ut og satt inn tilsvarende.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Norbras AS

Beskrivelse av arbeidet: Veggskap hovedrom

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

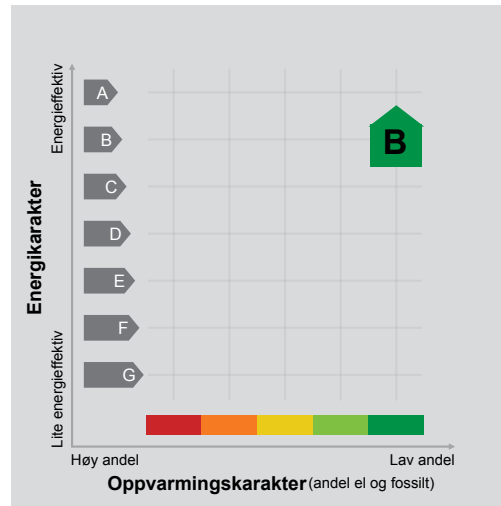
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Observatoriegata 10
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489110
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-242021
Dato	20.12.2025
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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår 1951

Bygningsmateriale:

BRA: 18

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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

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	H0103	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1951

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	9 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	18 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 m ²
Oppvarmet BRA	18 m ²
Totalt BRA	18 m ²
Oppvarmet luftvolum	50 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	312,3 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,83 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde

Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning

29.7.2019

Henvising 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	87,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,1 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	157,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 187 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 467 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 187 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	936 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 252 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 187 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Observatoriegata 10 - Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

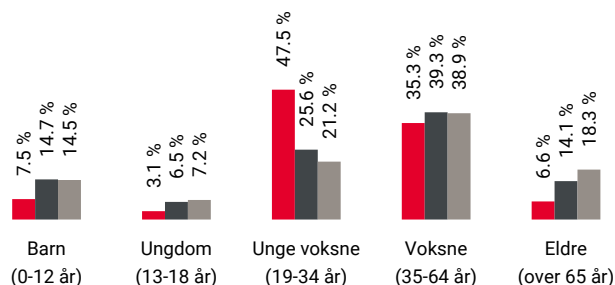
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare


Bunnpris Ruseløkka	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Vika	3 min





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

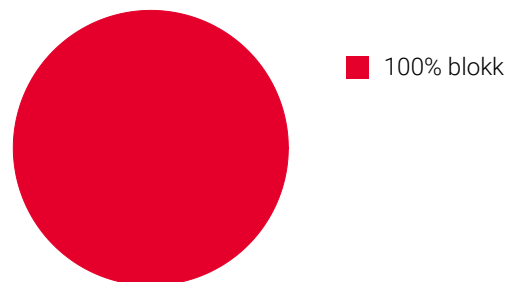
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Trafotaket streetbasketanlegg 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Reichweins plass balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Studio Jobbsprek 6 min 

Boligmasse







«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

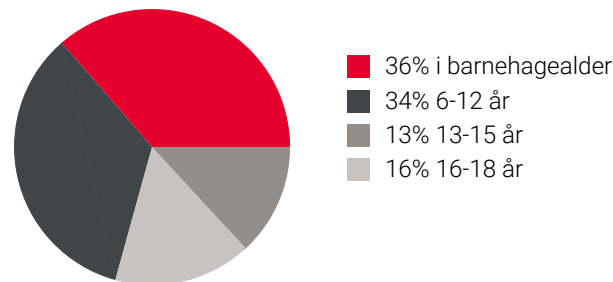
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 5 min 
-  Boots apotek Solli 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

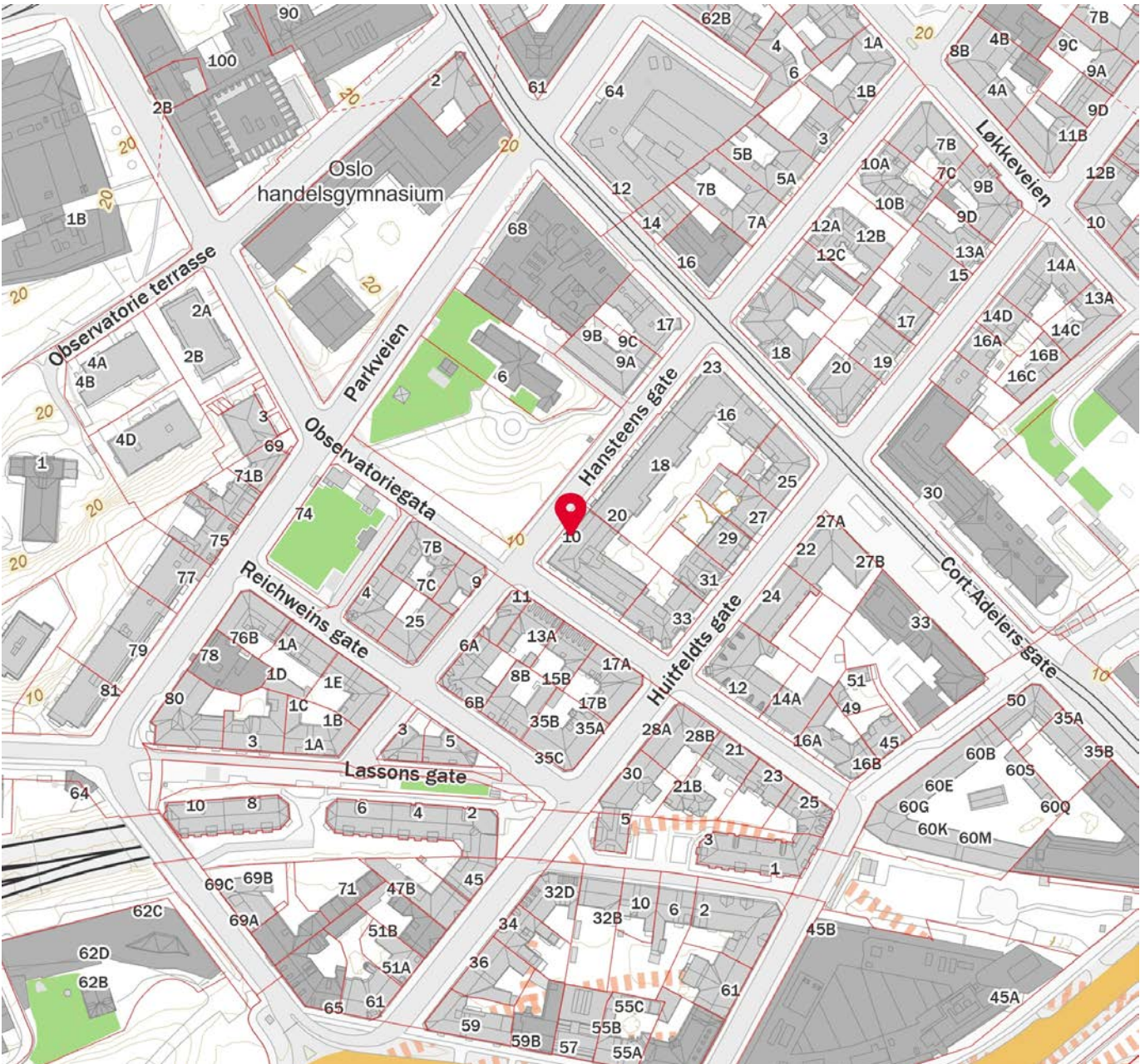


0% 59%

- Vika
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Ragnhild Fredrikke Feilberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009260037 . Vår ref.: 7259-1-116

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Organisasjonsnr: 930475432
Aksjonær: Nordby, Andreas Wighus
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 116
Aksjeboenhetsnummer: 00003
Adresse: Observatoriegata 10, 0254 OSLO
Aksjenummer: 88
Gnr. 209
Bnr. 248

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208594230
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo: 4 455 786,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 076,24,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto renter	375,98	
Lån nr: 9820845245; IN lån 1 - Akonto avdrag	95,26	
Felleskostnader	1 405,00	
Bredbånd	200,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 46,-
Fradragsberettigede kostnader: 4 797,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 100 468,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208010476
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208452452
Restsaldo: 80 711,09
Kapitalkostnader: 453,72
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208594230
Restsaldo: 25 861,09
Kapitalkostnader: 145,80
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106 572,18,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

HUSORDENSREGLER OBSERVATORIEGATEN 10 AS

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

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

- § 1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene, inkl leietakere. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig for å bidra til et godt bomiljø. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.
- § 2. Alle beboere må sette seg inn i branninstruksen som er hengt opp i inngangspartiet og for øvrig følge de pålegg som gis av styret.
- § 3. Alle beboere skal vise ordenssans og hjelpe til å holde fellesarealer i orden. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper 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 varmelegg eller andre uregelmessigheter må snarest meldes til vaktmester eller Styret. Se vedtektene for ansvarsdeling mellom aksjonær og selskap. Rom med vannledning eller radiator må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at installasjoner ikke fryser.
- § 11. Ytterdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes lukket og låst. Ukjente personer må aldri slippes eller låses inn.
- § 12. Vaskeriet kan kun benyttes i reservert tid. Det er maksimalt mulig å reservere to timer på hver maskin per dag. Vaskeriet må ikke benyttes senere enn kl. 23 og både maskiner og vaskerom må være rene og i orden etter bruk. 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 glemte tøy.
11. Etter bruk skal vaskeriet ryddes og rengjøres. **Det vil si at alle maskiner, inventar og gulv skal være rengjort. Lø 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 tork er satt til kr 10,-**

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

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

Oslo, 10.04.2012
Observatoriegaten 10 AS

v/ styreleder Lise-Anita Eriksen

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 aksjeeier

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 forøvrig Pkt. 4-2 (3)

2-4 Overdragelse av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) Overdragelse av aksjer krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det kan påvises fyldegjørende 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 aksjeervert. 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 én aksje.

3. Boret

3-1 Boretten

- (1) Hver aksje, sammen med en innskuddsobligasjon, gir en eksklusiv bruksrett til én bestemt av selskapets boliger og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

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

4-2 Møterett

- (1) Aksjeeierne har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg.
- (2) Fullmektigen skal legge frem skriftlig og 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. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse
3. Gjennomgåelse av budsjett for inneværende år
4. Valg av styremedlemmer og varamedlem
5. Valg av valgkomite
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av styrets 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 /sikringssskap, vannrør med tilbehør fra og med leilighetens stoppekran og inkludert sluk, radiatorer, varmekabler, og øvrig utstyr inklusive vannklosett og vasker. Vedlikeholdsplikten omfatter også ut- og innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør, terrassedør og innvendige dører med omramming, samt overflatebehandling av innvendig gulv, vegger og tak. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Aksjeeier har også ansvar for nødvendig oppussing, utskifting og vedlikehold av areal som har tilknytning til boligen, inkludert boder og terrasser vedkommende besitter. Dette omfatter blant annet terrasserekker, 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 følger 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 godkjenning før disse iverksettes. Dette omfatter bl.a. nedrivning av vegger, utskifting av sluk, samt brudd på membran i badrom og brudd på etasjeskiller. Til tross for en eventuell godkjenning er aksjeeieren selv ansvarlig for arbeidene som blir utført. Styret kan ikke nekte å godkjenne planene uten at dette er saklig begrunnet i hensynet til de øvrige aksjeeiere eller offentlige krav og bestemmelser.

(2) 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 godkjenninger.

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

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

8-4 Sammenslåing av boliger

(1) Dersom 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 godkjenninger 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

10. Felleskostnader og pantessikkerhet

10-1 Felleskostnader

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

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

10-2 Selskapets pantessikkerhet

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

11. Vedtektsendringer og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Oppløsning

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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Observatoriegata 10
0254 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ragnhild Fredrikke Feilberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 524
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre