EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260215
Addresse	Observatoriegata 10		
Postnr.	0254	Sted	OSLO
Selgers navn	Maria Wiiger		
Selgers navn	Tony Fransson		
Selgers navn	Sebastian Emil Wiiger		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Maria Wiiger og Tony Fransson

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra mars 2019. Vært noe utleie i perioden

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring hos watercircle

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2017 - Designsparkel AS og Majorstuen rørDesignsparkel: Lagt mikrosementMajorstuen rør: Alt av rørarbeid knyttet til demontering og montering av skap, vask, dusj, dusjvegger og toalett.Rehabilitering av rør og bad i 2010 i regi av aksjelaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Aksjelaget har dokumentasjon på rør og bad fra 2010.Vedlagt faktura på mikrosement og majorstuen rør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Aksjelaget har dokumentasjon på rør og bad fra 2010.Noe rørarbeid ifbm oppussing i 2017.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Aksjelaget har dokumentasjon på rør og bad fra 2010.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tror at aksjelaget tok dette også i 2010.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Aksjelaget har dokumentasjon på rør og bad fra 2010.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja ifm. rehabilitering i 2010 i regi av aksjelaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Aksjelaget har dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasaden ble totalrehabilitert i 2016 i regi av aksjelaget. Arbeidet ble utført av Nils Berg AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Nils Berg AS. Aksjeselskapet har dokumentasjon

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balkonger ble installert i regi av aksjelaget i 2022/23. Arbeidet ble utført av Balkongbygg AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Aksjeselskapet har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet hele elektriske anlegg i leiligheten og satt inn flere kurser i 2017 av Elmersen.I 2025 ble det det satt opp ny kurs og trukket ledning til kjøkken. Utført av Oslo vest Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Elmersen og Oslo vest elektro.Elektriske arbeidet utført av Elmersen var gjort av eieren før meg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tror det ble byttet/satt inn lufteluke ifbm Balkonger ble installert i regi av aksjelaget i 2022/23. Arbeidet ble utført av Balkongbygg AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Aksjelaget har dokumentasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv i 2017/18

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkonger ble installert i regi av aksjelaget i 2022/23. Arbeidet ble utført av Balkongbygg AS.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågår nå: skifte av vannrør langs hele Observatoriegata. Dette arbeidet påvirker ikke boligens vann og avløp. Arbeidet er forventet ferdig ila. 2026. 2023: Utskiftning av vann- og avløpsledninger (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byttet ut heisene i 2026. Mulig dette vil øke felleskostnader noe.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

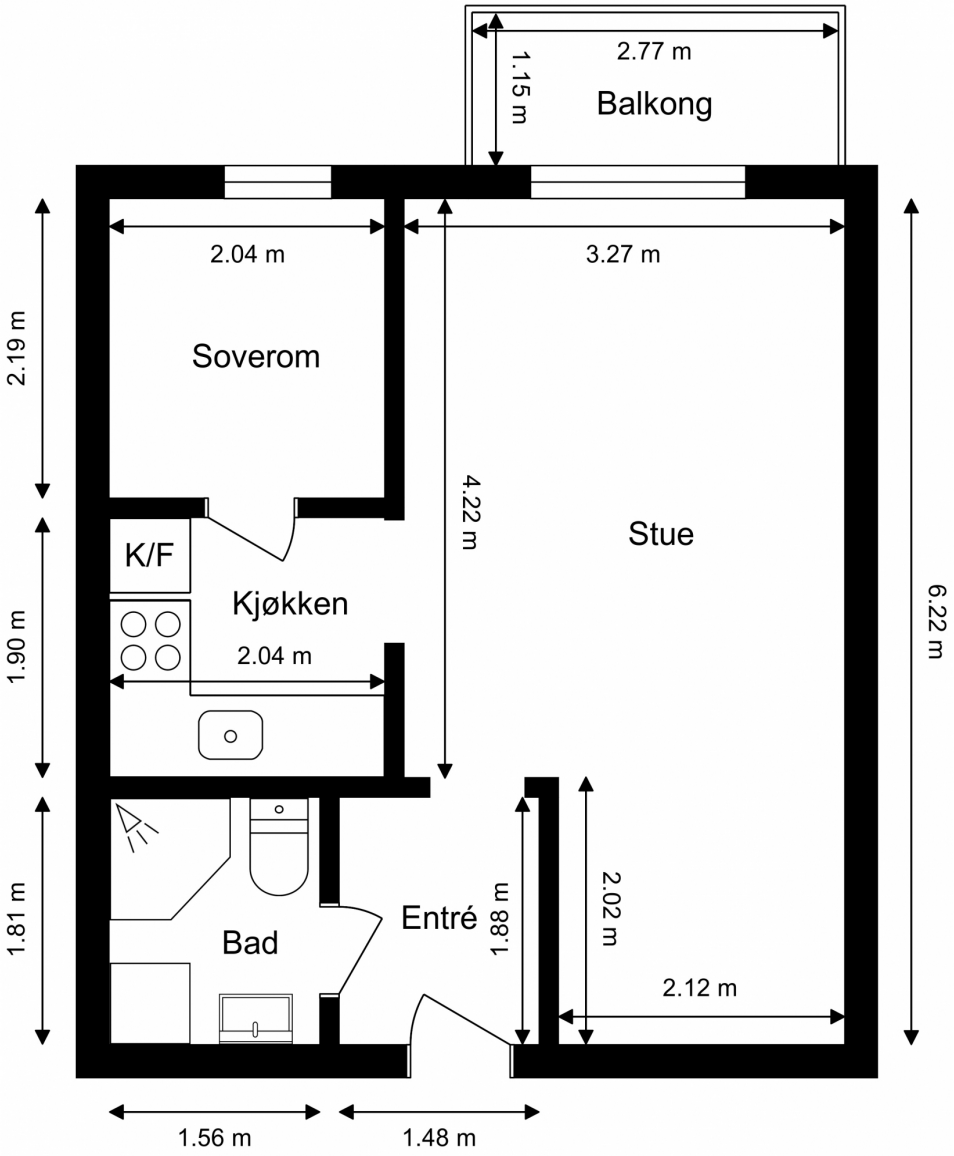
Dato	17.04.2026
Signert av	*Sebastian Emil Wiiger*

Initialer selger:
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Aksjeleilighet - 6.etasje



Ordernr. 15081679

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Observatoriegata 10
0254 OSLO
Gnr./Bnr.: 209/248
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 30.04.2026
Referansenummer: 15081679

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 38 m² (BRA-i: 34 m²)

Totalt bruksareal: 38 m² (BRA-i: 34 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2026
Referansenummer	15081679
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0215
Hjemmelshaver/selger	Sebastian Emil Wiiger
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Sebastian Emil Wiiger
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Observatoriegata 10
Postnummer/sted	0254 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	209/248
Aksjenr.	00083
Tomt	Eiet tomt: 1104 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1952		

Tomtebeskrivelse

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

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1952. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør (skyvedør) med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

6.etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Bod.			
6.etasje	34			34	3
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		2		2	
		Bod.			
SUM	34	4		38	3
	Total bruksareal: 38 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri og utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til 2,65 og på bad er takhøyden målt til 2,21 meter.

Balkong i 6.etasje oppmålt til 3 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 m2 (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende overflateoppussing og utskifting av servantinnredning og dusjdører. datert 24.11.2017.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra omkring 2012, overflateoppusset omkring 2017 med microsement på gulv og vegger, ny servantinnredning og nye dusjdører. Varme i gulv. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med touch-armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og håndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Gulvflate er belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Innredning fra 2017 med slette fronter og benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakt under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt.

Benkeplater oppgradert omkring 2021.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk og i inspeksjonsluke på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiator. Ventilasjon via tilluftsventiler kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert over himling på bad uten direkte avrenning til sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i himlingen hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte vegg- og himlingsflater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré og på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Innerdører	Innerdører/karmer har noe slitasje med hakk og merker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørblad mellom entré og stue mangler. Reetablering av dørblad kan vurderes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	6.etasje	
TG 1	6.etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vindu med karmer/ramme av tre (fra 2013). Balkongdør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2023).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2.
Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Levegg av glass. Gulvflate er belagt med terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 1,20 meter.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i felles gang. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

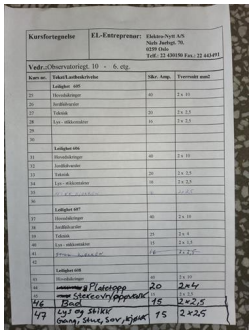
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og overvann. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

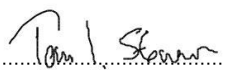
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)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

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

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Vedtekter for AS Observatoriegaten 10

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Firma

Selskapets navn er: AS OBSERVATORIEGATEN 10.

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

(2) Ingen kan eie flere enn tre aksjer.

2-2 Aksjeeierbok

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

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

2-3 Sameie i aksjer

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

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

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

2-4 Overdragelse av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

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

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

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

2-5 Innløsning av aksje

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

3. Borett

3-1 Boretten

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

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

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

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

4-2 Møterett

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

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

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

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

4-3 Ledelsens møteplikt

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

(2) Styremedlemmene og forretningsfører har talerett på generalforsamlingen.

4-4 Tidspunkt for ordinær generalforsamling

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

4-5 Innkalling til ordinær generalforsamling

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

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

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

4-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

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

4-7 Aksjeeiernes rett til å få saker behandlet

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

4-8 Ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

4-9 Møteledelse

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

4-10 Fortegnelse over aksjeeierne

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

4-11 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme.

4-12 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

4-13 Avstemninger

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

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

4-14 Årsberetningen

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

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

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

4-15 Protokoll

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

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

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

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

5. Styret og dets vedtak

5-1 Styret

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

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

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

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

5. Styret velger selv sin leder for ett år.

6. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5-2 Styrets oppgaver

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

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

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

5-3 Styrets vedtak

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

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

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

5-4 Styreprotokoll

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

5-5 Representasjon og fullmakt

Styret kan meddele signaturrett og prokura.

5-6 Forretningsfører og vaktmester

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

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

5-7 Styreansvarsforsikring

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

5-8 Husordensregler

Styret kan fastsette husordensregler for selskapets eiendom.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

6-1 Inhabilitet

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

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

6-2 Mindretallsvern

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

7. Bruk og bruksoverlating

7-1 Bruk av boligen

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

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

7-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold og forandringer

8-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

8-3 Forandringer i boligene

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

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

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

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

8-4 Sammenslåing av boliger

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

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

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg

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

9-3 Fravikelse

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

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader

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

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

10-2 Selskapets pantesikkerhet

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

11. Vedtektsendringer og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER
OBSERVATORIEGATEN 10 AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17. Avfallshåndtering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, mars 2011
Styret

Ordensregler for fellesvaskeri
Observatoriegaten 10 AS

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

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

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

Oslo, 10.04.2012
Observatoriegaten 10 AS

v/ styreleder Lise-Anita Eriksen

enova

Energiattest



Adresse **Observatoriegata 10, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307142**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80489110**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **248**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0611**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **156,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 324 kWh**

Observatoriegata 10, 0254 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: 3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

Tiltak 2: Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1951
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.27
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	04.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	12,30 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4,20 m²
Oppvarmet BRA	34,00 m²
Oppvarmet luftvolum	99,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,35 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	255,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,72 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,98	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		294,12 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,08
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,15
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,32**
6	Infiltrasjon	0,01
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,33**
7	Ventilasjon	0,57
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,90**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	52,50	15,05	67,55	0,98	68,95
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	20,72	45,77	0,98	46,72
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	10,47	0,00	10,47	1,00	10,47
4b Pumper	1,50	0,00	1,50	1,00	1,50
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**118,46**	**35,77**	**154,23**	**-**	**156,58**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	1 391	40,91
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	3933	115,67
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**5 324**	**156,58**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**5 324**	**157**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 391	40,91
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0,00
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**1 391**	**40,91**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**1 391**	**40,91**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	40,91	1,00	40,91
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	115,67	0,45	52,05
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**156,58**		**92,96**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	92,96 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7259
AS OBSERVATORIEGATEN 10

Velkommen til årsmøte i AS OBSERVATORIEGATEN 10

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskapet 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås uforandret til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

Sak 7

Regler for støyende oppussingsarbeid

Forslag fremmet av:
Kristine Humerfelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 8

Husordensregler og bakgård.

Forslag fremmet av:
Jan Brede Falkevik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørn Berge Larsen

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

- Hanne Kristin Solberg Høglund
- Stian Dahlstrø
- Stine Volleng

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

- Caroline Arnesen

Sak 10
Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Velges På generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen.

Årsrapport for 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

John Larsen		

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Observatoriegaten 10

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

Gårds- og bruksnummer:

209 248

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2024-2025

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

Prosjekter

Heisprosjekt

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

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

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

Prosjektregnskap:

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

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

Totalt 4,7 MNOK

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

Vedlikehold

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

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

Uteområder mot Observatoriegata og Hansteens gate

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

Skrot / Søppel / Tagging

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

Belysning i felles gang

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

Felles vaskeri

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

Brannkontroll

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

Elektrisk anlegg

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

Økonomi

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Kommunikasjon

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

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

Regler og vedtekter

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.05.2026
Styret i As Observatoriegaten 10

Jostein Finserås | Kristina Kvalheim | Jørn Berge Larsen

Navpreet Singh Kahlon

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	1 463 400

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-28 755**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS OBSERVATORIEGATEN 10

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Dahlstrø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Regler for støyende oppussingsarbeid

Fremmet av: Kristine Humerfelt

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

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

8. Husordensregler og bakgård.

Fremmet av: Jan Brede Falkevik

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pkt 7. Endres slik at det ikke tillates støyende aktivitet som oppussing etc mellom kl 22 og 09.
> Det må settes i gang dugnad for å rydde/holde orden i bakgården. Evt må vaktmester tillegges oppgaven.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Ref. vedtak over, styret utarbeider ny tekst.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Berge Larsen

Følgende stilte til valg:
Jørn Berge Larsen

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Arnesen

Følgende stilte til valg:
Caroline Arnesen

10. Valgkomité

Medlem (1 år)

Ingen ble valgt

Valgkomité ikke valgt for kommende periode.

Følgende stilte til valg:
Velges på generalforsamlingen.

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Stian Dahlstrø /s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

AS Observatoriegaten 10

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 10. mars 2024

Selskapsnummer: 7259

Velkommen til generalforsamling i AS Observatoriegaten 10

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7259

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Observatoriegaten 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styremedlem Lars Holterud Aarsnes og styremedlem Bjørn Horsdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Denne sak omfatter oppføring av 37 ordinære balkonger mot bakgård.

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

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

Om tiltaket

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

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

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

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

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

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

Mindre endringer kan utføres i detaljprosjekterings- og utførelsesfasen.

Se vedlegg 2 for en beskrivelse av tiltaket.

Kostnadsramme

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

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

Tilbudene:

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

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

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

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

Det er videre fornuftig med en usikkerhetsavsetning på 10%.

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

Låneopptak og økt felleskostnad

Saken er forutsatt fullfinansiert med låneopptak.

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

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

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

Alminnelig flertall og stemmeberettigete

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

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

I sakens anledning har det kommet inn flere bemerkelser fra aksjonærer som mener at kun aksjonærerer som berøres av tiltaket bør kunne stemme. Styret forstår dette synspunktet, men viser til at loven sier at hver aksje

har lik stemmevekt i saken, inkl. de som ikke berøres av saken. Styret minner om at det er anledning til å avstå fra å stemme på balkongsaken (sak 4), som i praksis vil si å stemme blankt.

Gjennomføring

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Vedlegg 1

Balkonger mot bakgård Dato:

Kostnadsoppstilling 19.02.2024

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

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

BALKONGPROSJEKTET KOSTNADSOPPSTILLING

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

A. Fellestiltak

Kostnadsposter		Pris eks. mva.	Pris inkl. mva.	
Byggesaksbegyr ifm. søknader og klageprosess		112 358	112 358	*Ingen mva på byggesaksgebyrer.*
Advokatutgifter ifm. naboenes saksøking 2018/19		40 904	51 130	
Ansvarlig søker tilleggsarbeider ifm. klageprosess		24 225	30 281	
Daglysberegninger ifm. klageprosess		90 080	112 600	
OBOS Prosjekt - vurdering av tilbud og kontraktsforhandlinger		*Ikke aktuelt*	*Ikke aktuelt*	*Estimert 60 timer.*
OBOS Prosjekt - prosjektledelse i byggeperioden		*Ikke aktuelt*	*Ikke aktuelt*	*Estimert 4 måneders byggetid*
Uforutsette kostnader 15% av prosjektlederutgifter (OBOS Prosjekt)		*Ikke aktuelt*	*Ikke aktuelt*	*Settes middels da det er tatt i romslig i ovenfor.*
Sikkerhetsstillelse iht. norsk standard		92 260	92 260	
Sum fellestiltak		359 827	398 629	
Andel fellestiltak - balkonger mot bakgård (37 av 87 balkonger)	42,5 %	153 030	169 532	
Andel fellestiltak - balkonger mot gateløp (50 av 87 balkonger)	57,5 %	206 797	229 097	

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

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

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

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



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

Observatoriegaten 10 –
Nye balkonger mot bakgård



Tilbudsmaterial for totalentreprise

Utarbeidet av:

OBOS Prosjekt

November 2023

BESKYTTET

TILBUDSINNBYDELSE

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

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

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

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

Oslo, 27.11.23
OBOS Prosjekt AS

Andreas Verdich
Prosjekt- og byggeleder

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

BESKYTTET

1 PROSJEKTETS BELIGGENHET, ART OG OMFANG

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



Kartutsnittet viser selskapets beliggenhet i Oslo

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

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

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

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

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

BESKYTTET

2 PROSJEKTETS ORGANISERING OG ENTREPRISEFORM

2.1 Organisering

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

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

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

2.2 Entrepriseform

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

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

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

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

BESKYTTET

3 FREMDRIFT

3.1 Generelle krav

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

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

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

Fremdriftsplan, ref. NS 8407 vedlegges tilbudet.

4 FORHOLD PÅ BYGGEPLASSEN

4.1 Forhåndsbesiktigelse

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

4.2 Sikring

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

4.3 Plassering og lagring

Rigg- og lagringsplass må på forhånd avtales med BH.

4.4 Strøm og vann

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

4.5 Byggeplasskilt/-segl

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

4.6 Byggemøter/kontrollbefaringer

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

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

BESKYTTET

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

4.7 Varsling av beboere og leietagere

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

4.8 Nøkkelrutiner

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

4.9 Personell

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

5 GENERELLE KONTRAKTSBESEMMELSER

5.1 Plikter og ansvar vedrørende prosjektering

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

5.2 Ansvar for mengder og mål

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

5.3 Avfallshåndtering

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

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

5.4 Sikkerhet på byggeplass

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

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

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

SHA-systemet til byggherren består av flere dokumenter:

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

BESKYTTET

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

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

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

Ellers gjelder vedlagte Seriøsitetskrav som en del av kontrakten.

5.5 Kvalitetssikring

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

5.6 Regningsarbeider

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

5.7 Fakturering

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

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

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

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

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

5.8 Bestemmelser om arbeidstid

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

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

BESKYTTET

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

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

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

6 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

Endring 2'ndre ledd utgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

7 TILBUDSREGLER

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

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

Spørsmål angående tilbudet rettes til prosjektleder (PL).

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.1 Tilbudsskjema med sammendrag av tilbudspris

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

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.2 Regningsarbeider

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

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.3 Prisstigning

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

8.4 Byggetid

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

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.5 Rådgivere

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

Firma	Fagområde	Saksbehandler

8.6 Leverandører og underentreprenører

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

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

Firma	Fagområde	Saksbehandler

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

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

BESKYTTET

8 ENTREPRENØRENS TILBUD (FYLLES UT AV TE)

8.7 Vedlegg til tilbudet

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

8.8 Forpliktende underskrift

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

BESKYTTET

9 BILAG TIL TILBUDSFORESPØRSEL

9.1 Adresseliste

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

BESKYTTET

9.2 Tegningsliste

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

BESKYTTET

9.3 Del 2 - Funksjonsbeskrivelse

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

9.4 Bilag til tilbudsforespørsel

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

BESKYTTET

Del 2 – Funksjonsbeskrivelse

1: Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging

1.00: Generelt

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

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

1.01: Myndighetsforhold

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

1.02: Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging

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

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

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

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

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

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

1.02: Kapitalytelser

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

1.02: Rigging av byggeplass

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

1.02: Drift av byggeplass

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

1.03: Avsluttende arbeider

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

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

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

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

1.03: Avsluttende arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye balkongdører og vinduer

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

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

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

Omfang av arbeider / Kravspesifikasjon – Balkongdører og vinduer

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

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

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

4. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye balkonger

Balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

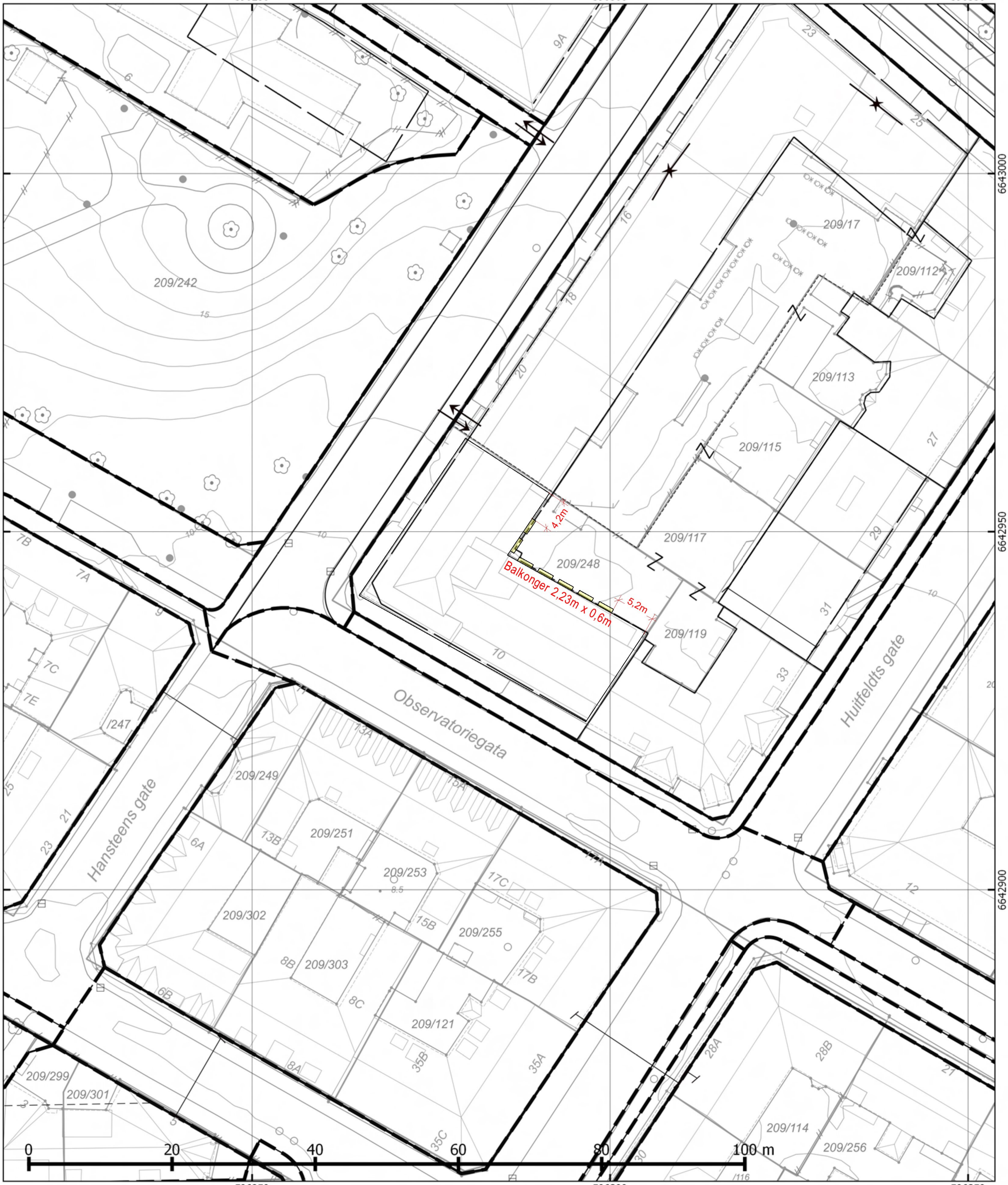
5. Funksjonsbeskrivelse levering og montering av nye radiatorer

Radiatorer

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

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

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



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

Styrets kommentar: OBOS har benyttet feil tegning hvor balkonger i plan 7 har forsvunnet. Se neste side som viser den korrekte fasade og snitt (som vi har her limt inn fra byggesaken i Oslo kommunes saksinnsynsløsning).



Snitt B-B / Fasade bakgård mot sørøst



Snitt A-A / Fasade bakgård mot nordøst

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

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

PROSJEKT:
OBSERVATORIEGATA 10 - BALKONGER MOT BAKGÅRD

TEGNING:
NY SITUASJON - FASADE BAKGÅRD - ALTERNATIV A

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



Snitt B-B / Fasade bakgård mot sørøst



Snitt A-A / Fasade bakgård mot nordøst

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5,2m - MERKNAD NABOV.	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONG 0,6M	MFJ	MFJ
C	07.12.2020	OMPROSJEKTERING - VINDUER 1.ETG	MFJ	MFJ

PROSJEKT:
OBSERVATORIEGATA 10 - BALKONGER MOT BAKGÅRD

TEGNING:
NY SITUASJON - FASADE BAKGÅRD - ALTERNATIV A

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

Vedlegg 2 - Tegningsmateriale.pdf



ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

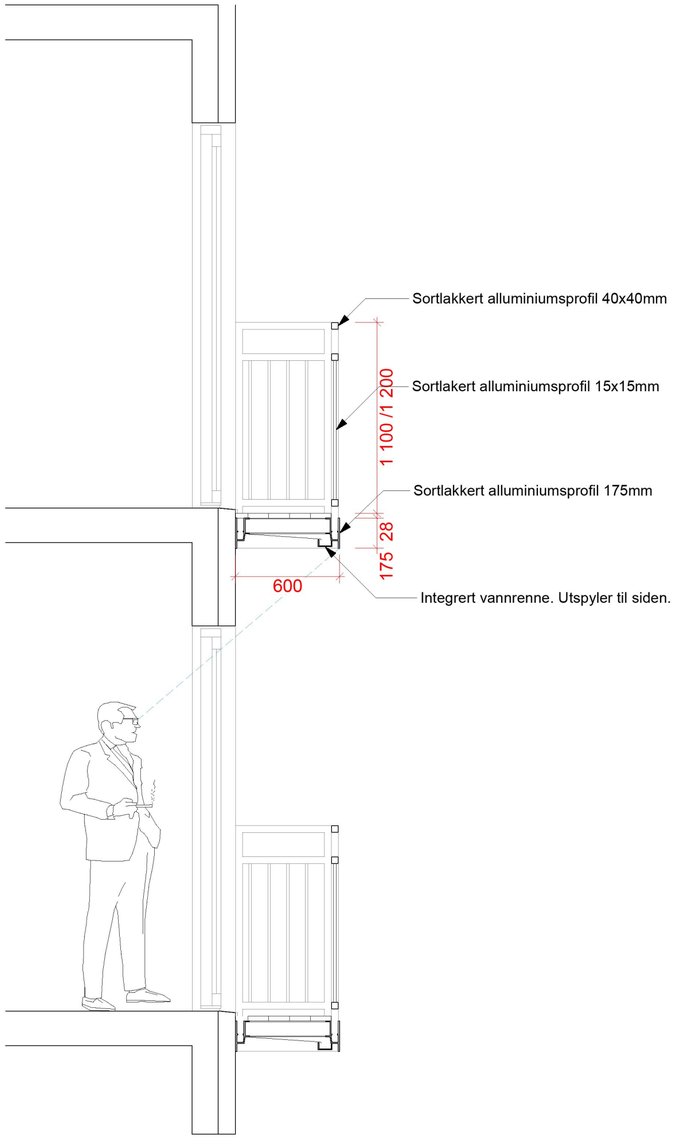
INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	19.03.2020	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	23.04.2020	JUSTERT AVSTAND 5,2m - MERKNAD NABOV.	MFJ	MFJ
B	11.09.2020	OMPROSJEKTERING - BALKONGER 0,6M	MFJ	MFJ

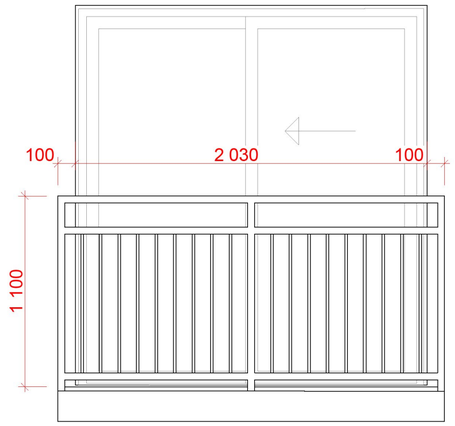
PROSJEKT: **OBSERVATORIEGATA 10 - BALKONGER MOT BAKGÅRD**

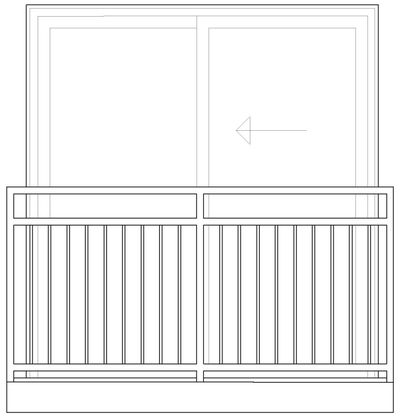
TEGNING: NY SITUASJON - PLAN - ALTERNATIV A

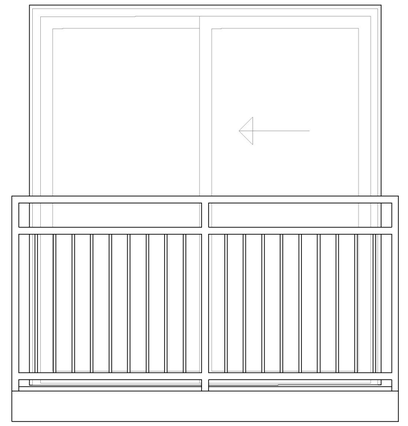
GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
209/248	AS OBSERVATORIEGATEN 10	2020-02 OBS10	11.09.2020	1:100 (A2)	E03	B

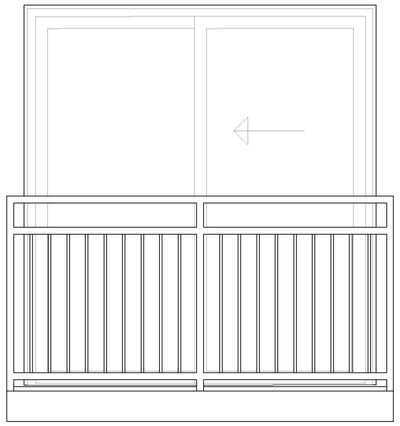
Vedlegg 2 Side 57 av 57 Vedlegg 2 - Tilbudsmateriale.pdf











ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

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

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

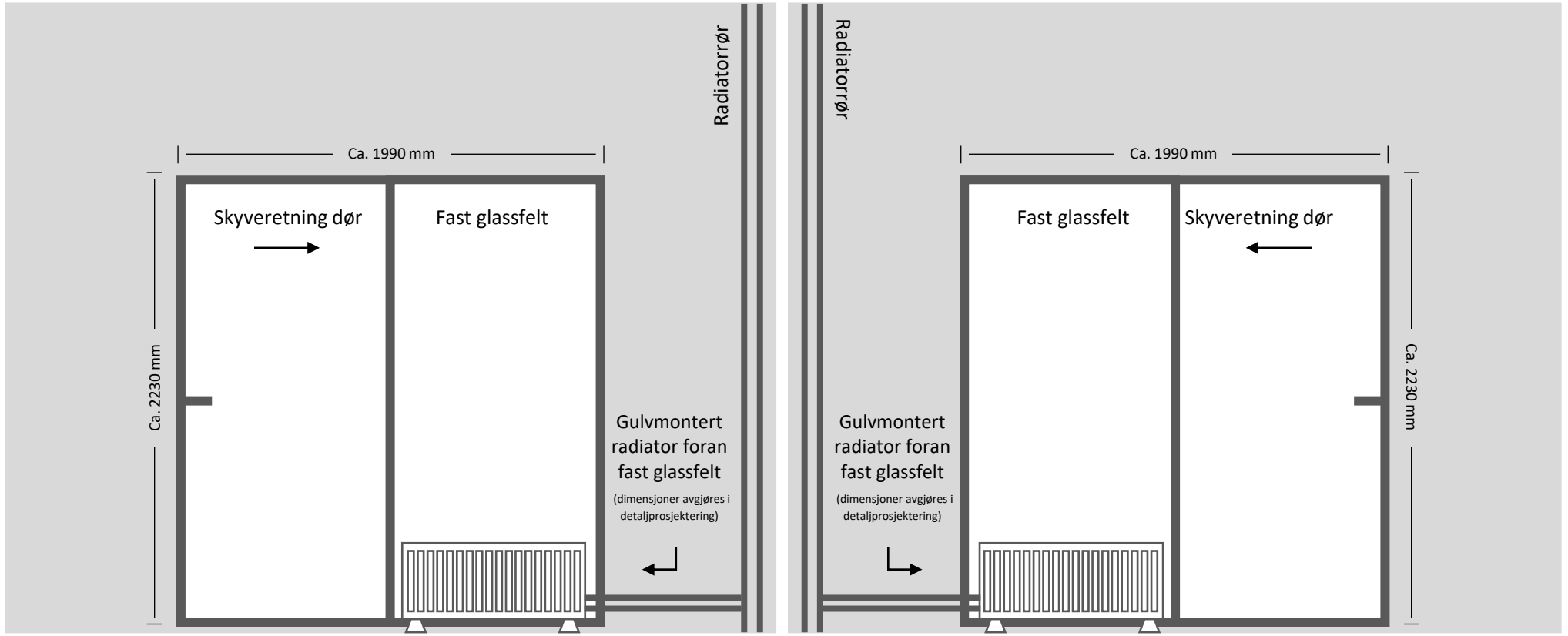
TEGNING: DETALJSNITT OG OPPRISS - ALTERNATIV A

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

Vedlegg 2 Side 47 av 57 Vedlegg 2 - Tilbudsmateriale.pdf

Oppriss dør og radiator ifht.
planløsning og lokasjon for radiatorrør

Balkong mot gate



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

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

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

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

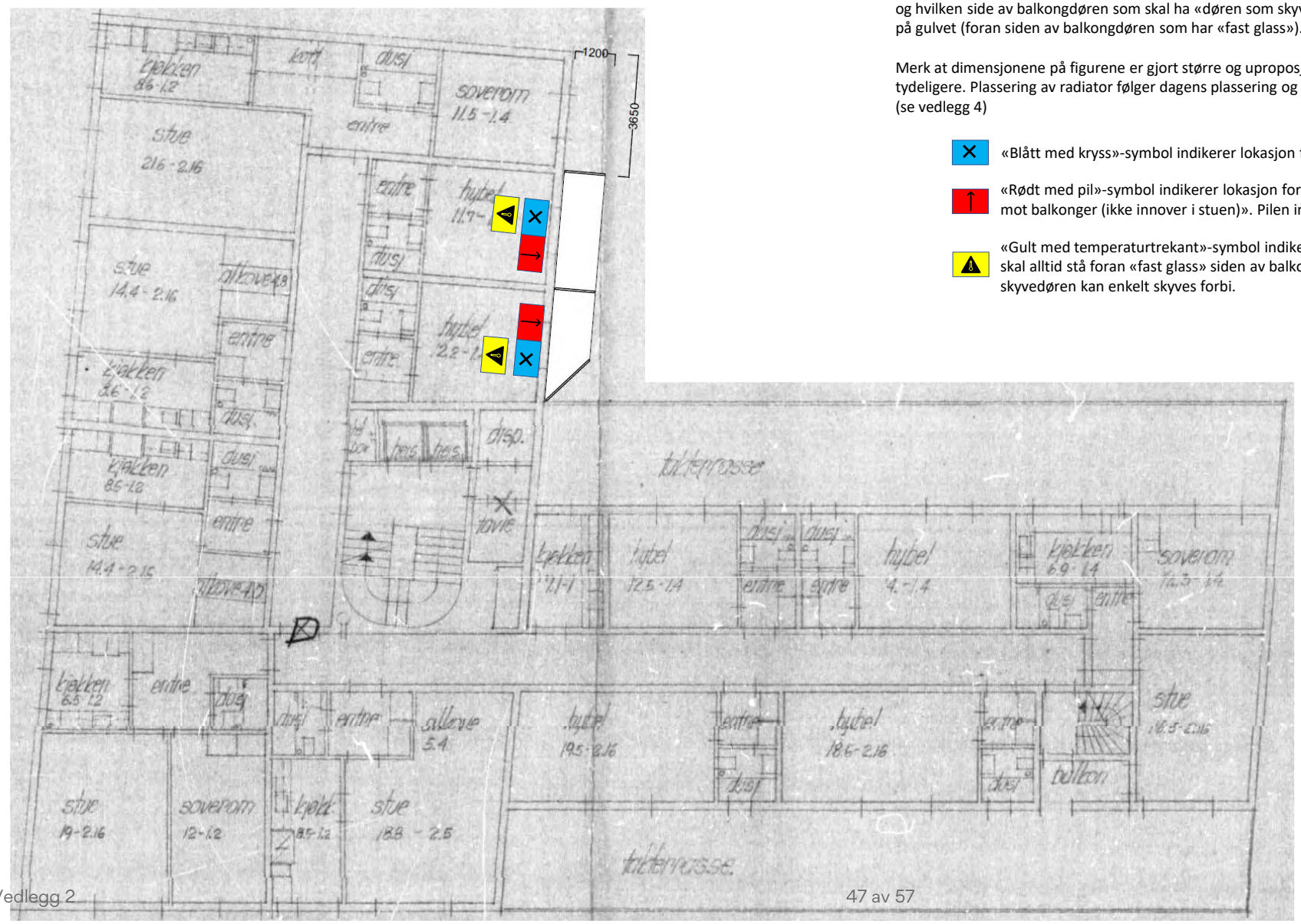


TILTAK 2: Etasje 7 (se forrige side for etasje 2-6)

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

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

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

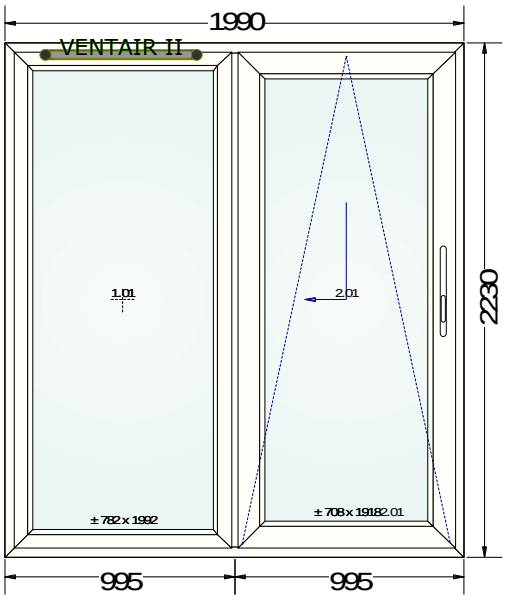


Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator

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

Comment

key
vent air 2



Utsikten fra innsiden

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

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

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

Comment

key
aluminium terskel
vent air 2

Details Colors Handles Technical info

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




Features:

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




Equipment:

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

Advantages:

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

Disadvantages:

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

Details Colors Handles Technical info

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

Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator



Vedlegg 4 - Balkongdør og radiator



WIKBORG | REIN

NOTAT

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

OPPFØRING AV BALKONGER I OBSERVATORIEGATEN 10

1 INNLEDNING OG OVERSIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

2 KONKLUSJON

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

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

3 RETTSLIG BEGRUNNELSE

3.1 Lovvalg

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

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

3.2 Aksjeloven § 5-20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Aksjeloven § 5-21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styremedlem Lars Holterud Aarsnes og styremedlem Bjørn Horsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

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

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer: 930475432
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. mars kl. 09:00 til 10. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets leder, Jostein Finserås, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlem Lars Holterud Aarsnes og styremedlem Bjørn Horsdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppføring av ordinære balkonger mot bakgård under nye betingelser

Bakgrunn

Denne sak omfatter oppføring av 37 ordinære balkonger mot bakgård.

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

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

Om tiltaket

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

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

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

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

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

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

Mindre endringer kan utføres i detaljprosjekterings- og utførelsesfasen.

Se vedlegg 2 for en beskrivelse av tiltaket.

Kostnadsramme

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

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

Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

Tilbudene:

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

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

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

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

Det er videre fornuftig med en usikkerhetsavsetning på 10%.

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

Låneopptak og økt felleskostnad

Saken er forutsatt fullfinansiert med låneopptak.

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

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

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

Alminnelig flertall og stemmeberettigete

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

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

Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

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

Gjennomføring

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

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

SEALED BY Verified SYZ3KMEA6-BKLM2Y7XRT

Document history

COMPLETED BY ALL:
14.03.2024 13:12

SENT BY OWNER:
Kristian Nilsson · 14.03.2024 07:56

DOCUMENT ID:
BklM2y7xRT

ENVELOPE ID:
Syz3kmeA6-BklM2y7xRT

DOCUMENT NAME:
Ekstraordinært årsmøte protokoll 2024.pdf
4 pages

Activity log

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

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7259

AS Observatoriegaten 10

Velkommen til generalforsamling i AS Observatoriegaten 10

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 18:00 og lukker 23. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7259

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Observatoriegaten 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jostein Finserås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Valentinsen Løken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ernst & Young velges som revisor for AS Observatoriegaten 10

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.06.24
Selskapsnummer: 7259 **Selskapsnavn:** AS Observatoriegaten 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jostein Finseråas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maria Valentinsen Løken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Ernst & Young velges som revisor for AS Observatoriegaten 10

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Observatoriegaten 10

Organisasjonsnummer: 930475432
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 18:00 til 23. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jostein Finseråas er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Valentinsen Løken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ernst & Young velges som revisor for AS Observatoriegaten 10
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Sign.:

Møteleder: Jostein Finserås /s/

Protokollvitne: Maria Valentinsen Løken /s/

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 T-bane, buss, flytog, tog, trikk	6 min 0.5 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	8 min 0.7 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	10 min 0.8 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

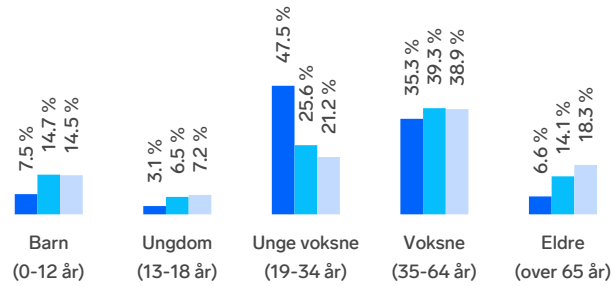
Kvalitet på skolene

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 PostNord, søndagsåpent	3 min 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

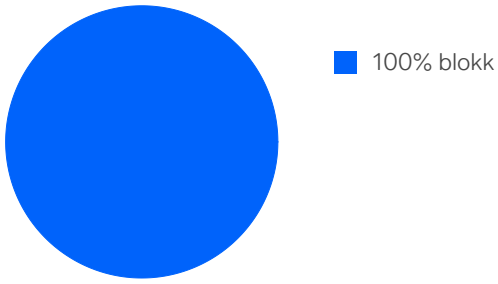
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



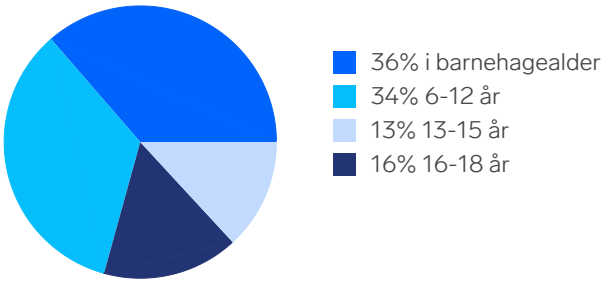
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

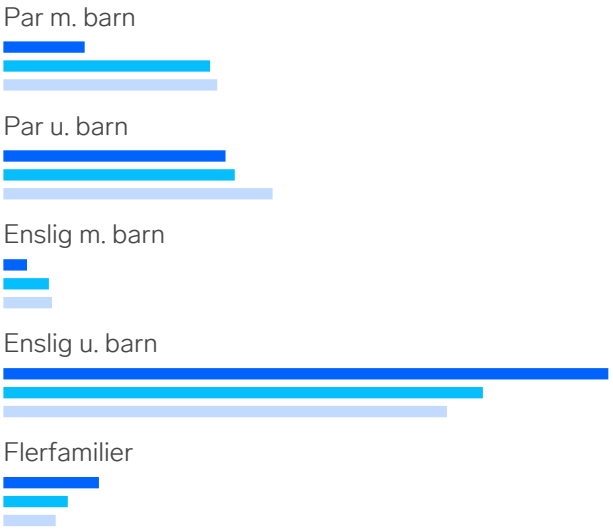
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



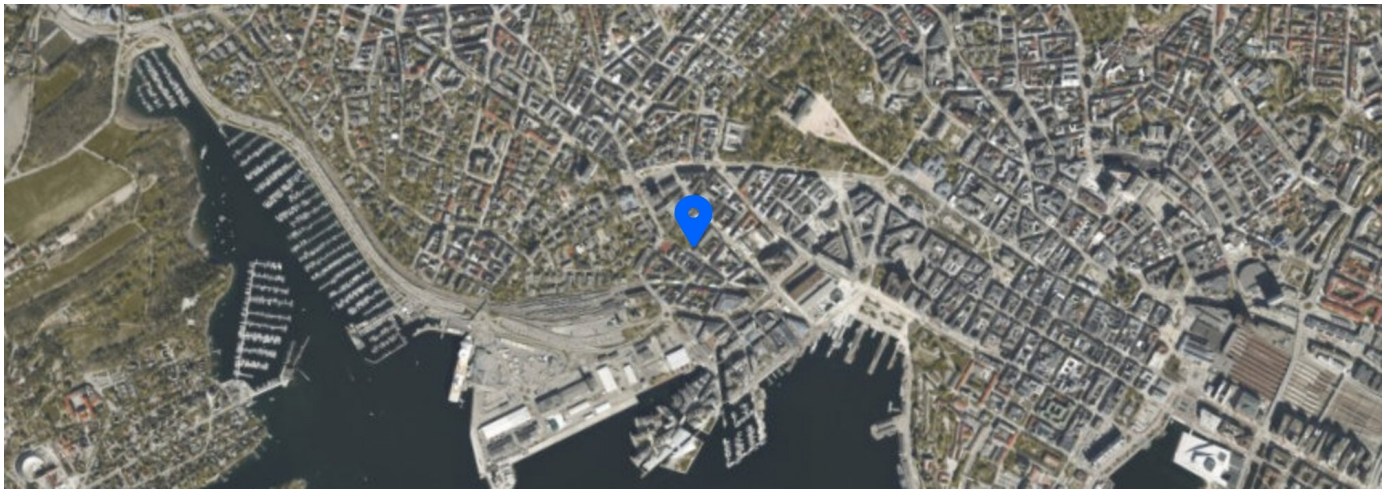
Familiesammensetning

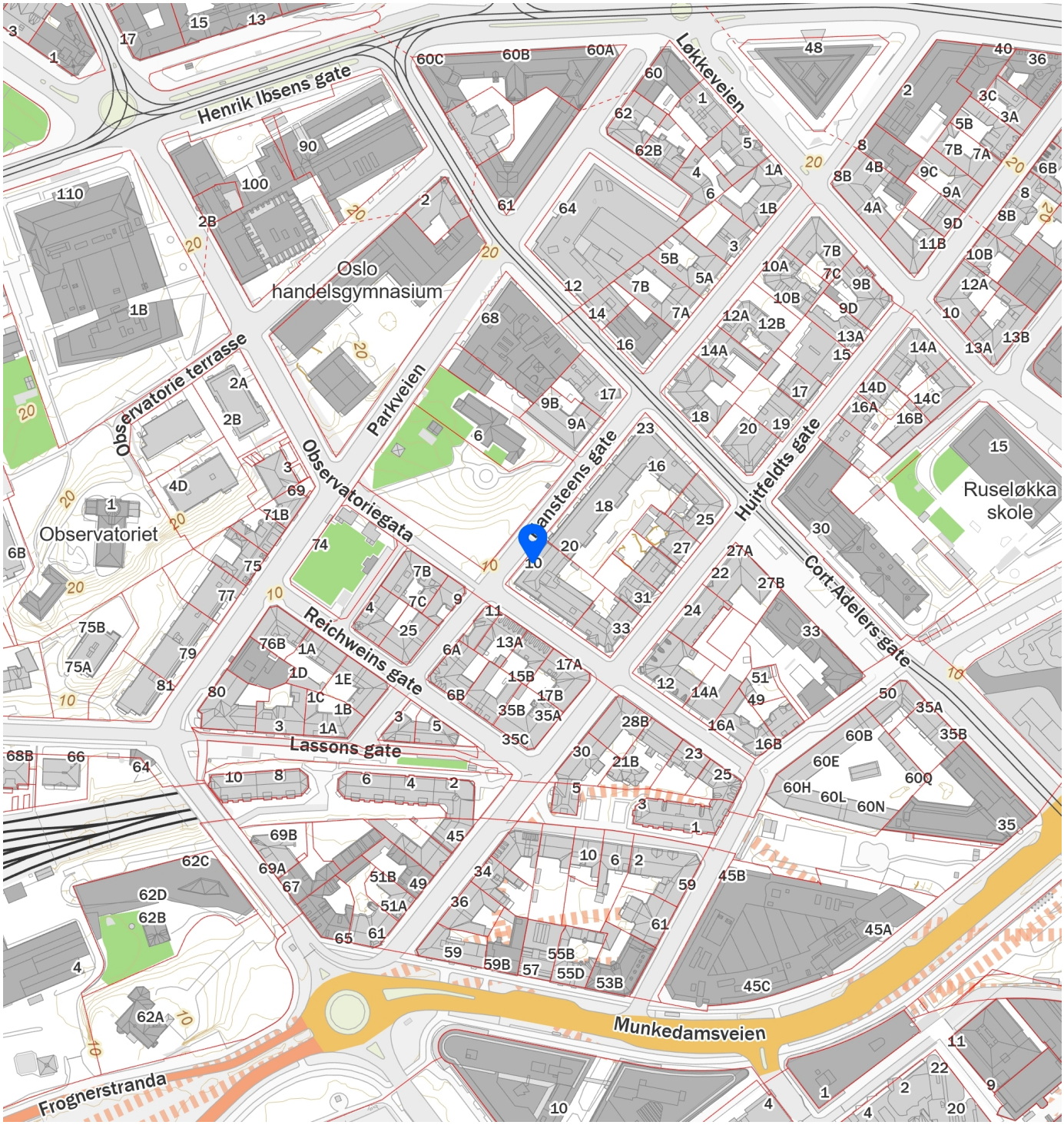


Sivilstand

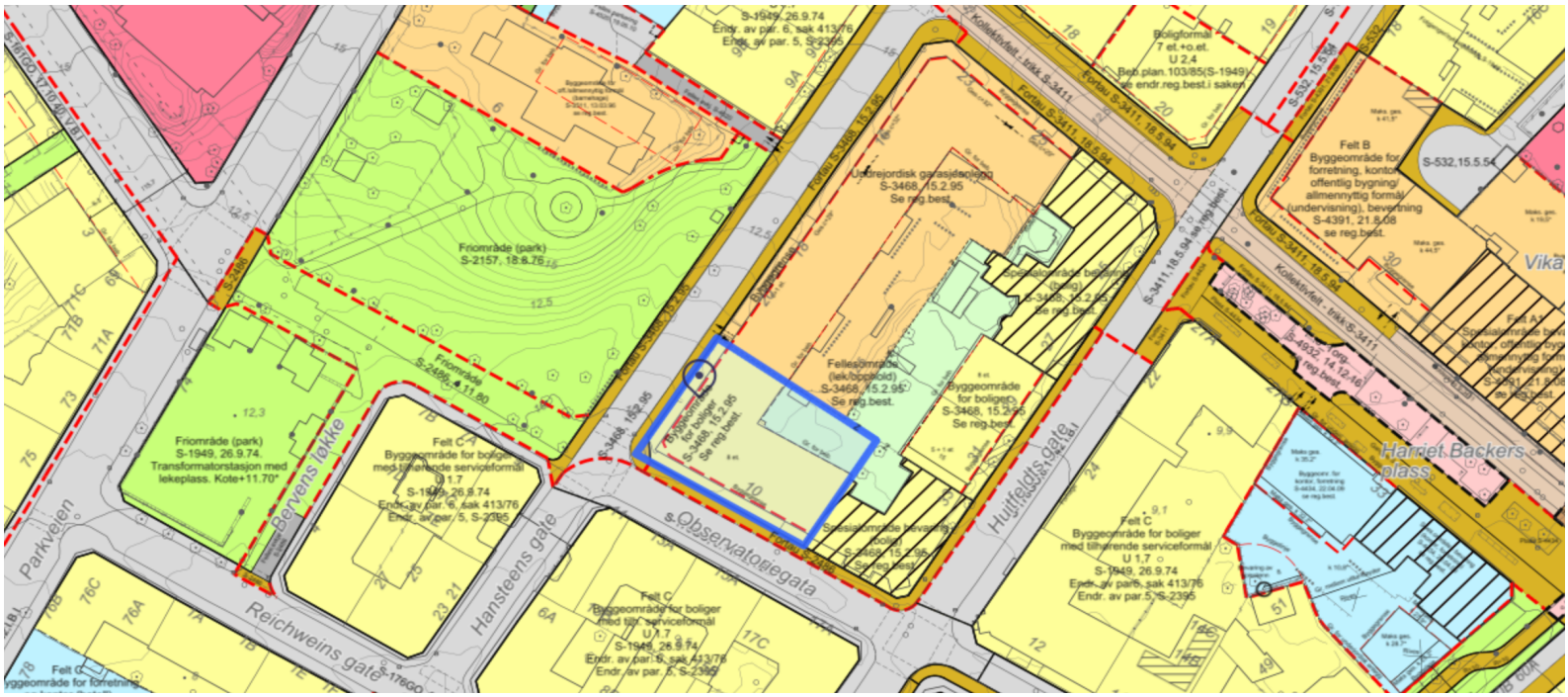
		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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


Friområde (park)
S-2157, 18.6.76
Friområde (park)
S-1949, 26.9.74.
Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Felt C
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt C
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.5, S-2395
Boligformål
7 et.+o.et.
U 2,4
Reg.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Felt B
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning), bevertning
S-4391, 21.5.08
se reg.best.
Felt A1
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)
S-4391, 21.5.08
se reg.best.
Utendørs idrettsanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fellesområde (lek/oppholdsareal)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Utendørs idrettsanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-3411, 18.5.94
Kollektivfelt - bikk S-3411
Parkveien
Reichweins gate
Hansteens gate
s.Observatoriegata
Huitfeldtsgate
Berves løkke
Harriet Backers plass
Vika

Oslo

S-3468

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Cort Adlers gate 23 m.fl. som reguleres for boliger og trafikkområde.

Vedtaksdato: 15.02.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199450244

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Cort Adelers gate 23 mfl.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- byggeområde for boliger
- fellesområde (lek/opphold)
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende og tidligere kvartalsstruktur som sammenhengende karrè. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode løsninger for bebyggelsen. Nye balkonger skal være minimum 6 m2, og tillates ut over forhage fra 2.etasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Øverste etasje skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims.

§ 4. Fasadene mot gaten skal utføres med oppdeling/variasjon som gir referanser til tradisjonell tomtedeling og strøkets karakter. Maks lengde på ensartet fasade skal være 30 m.
Det skal anordnes minst ett portrom som gangatkomst mellom gårdsrom og Hansteens gate.
Mellom bebyggelsen og fortauet skal det opparbeides forhage.

§ 5. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot Cort Adelers gate samt 2.etasje mot hjørnet Hansteens gate/Cort Adelers gate på Cort Adelers gate 23 innredet for forretning, kontor eller strøksbetjenende virksomhet.
Inntil 600 m2 i 1.etasje mot Hansteens gate på nr.16,18 og 20 kan disponeres til offentlig eller privat eldresenter.
Det kan avsettes plass til en offentlig eller privat barnehage på inntil 280 m2 i bebyggelsens 1. og 2.etasje mot Hansteens gate og inntil 500 m2 uteareal i gårdsrom. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets beboere utenom barnehagens vanlige åpningstid.

§ 6. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.

§ 7. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 8. Parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg i inntil to plan etter gjeldende parkeringsnormer, og med atkomst som vist med piler på planen. For boliger tillates en dekning på inntil 1 plass pr leilighet. Overskytende plasser skal forbeholdes til bruk for eksisterende boligbebyggelse i kvartalet og nabokvartaler. Parkeringsanlegget må bygges før noen del av bebyggelsen oppføres.

§ 9. Fellesområdet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke å bruke fellesområdet. Fellesområdet for samtlige ubebygde eiendommer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 10. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal innendørs støynivåer fra veitrafikk og skinnegående trafikk ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52. Leiligheter mot Cort Adelers gate skal være gjennomgående. Støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging. Det må også taes hensyn til sikring mot vibrasjon fra skinnegående trafikk.