NORDVIK

Øvrefoss 8F

1 soverom | 32 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Øvrefoss 8F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms med solrik balkong på 8 kvm - V.vann/fyring og internett ink.- Nyslipt tregulv og nymalte overflater

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 609 605,-**
Fellesgjeld	**304 955,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 500,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

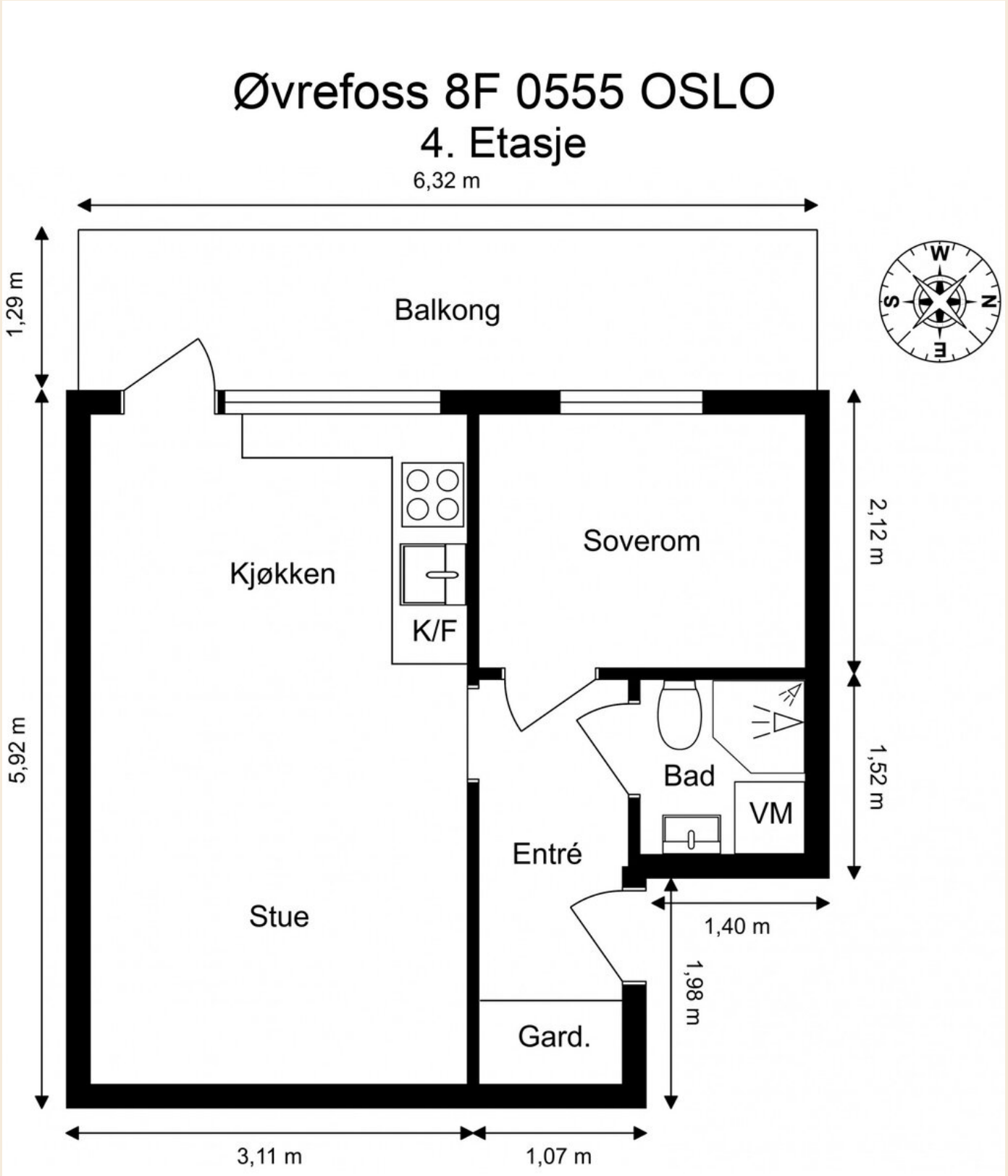
Kort fortalt

Velkommen til Øvrefoss 8F! En arealeffektiv og tiltalende 2-roms med attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og luftig til i 4. etasje, og har en smart planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm med hyggelig utsikt mot Møllerparken og Akerselva. Her bor du sentralt med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og flotte grøntområder.

Svært attraktiv 2-roms på øvre Grünerløkka
Vestvendt balkong på 8 kvm (Sol ca. kl. 14:00-22:00 midtsommer)
Vinduer fra 2018
Gulvene er slipt og overflatebehandlet i 2026
Nymalte overflater
Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

































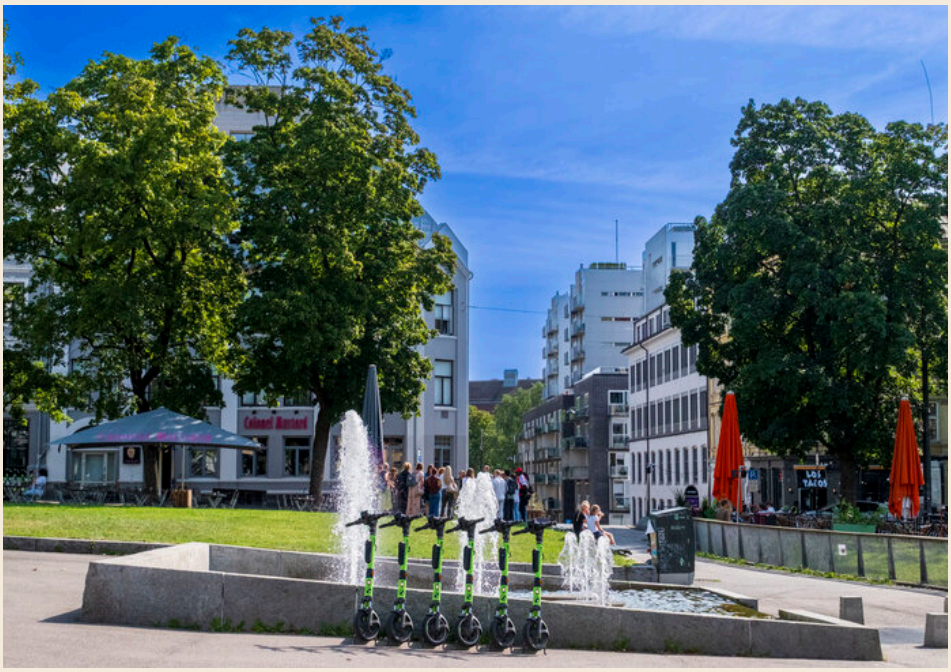


Øvrefoss har en perfekt beliggenhet for den som ønsker å bo urbant på den mest populære delen av Grünerløkka.





Nærområdet.



Nærområdet.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0133/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ragnhild Traaseth

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
304 955,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 594 955,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 609 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 619 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder med samlet areal på ca. 3 kvm.

Standard
Entré
Entréen er lys og innbydende med en praktisk utforming som gir en god første opplevelse av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og løsningen gjør det enkelt å holde orden. Skyvedørsgarderobe med speilfront gir rikelig med lagringsplass og bidrar samtidig til en romslig følelse.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende med en god og fleksibel planløsning. Leiligheten er nymalt i 2026, noe som gir et moderne og delikat uttrykk. Furugulvene ble også slipt og overflatebehandlet i 2026. Rommet har god plass til både sofagruppe, tv-bord og spisebord, og er enkelt å innrede etter egne behov. Stuen har en naturlig tilknytning til kjøkkenet, som gir en sosial og åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig

lys og bidrar til en trivelig atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og innbydende utforming med profilerte skapfronter og god oppbevaringsplass i både over- og underskap. Det er heltre benkeplaten som er utstyrt med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Kjøkkenet består av integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom
Lyst og lunt soverom malt i delikat farge. Rommet har plass til seng og nødvendig møblement. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig følelse. Det er gode oppbevaringsmuligheter med praktisk lagringsplass under sengen, som utnytter arealet effektivt.

Bad
Pent og lyst flislagt bad rehabilitert av aksjelaget i 2009 med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av nedfelt servant med skapseksjoner, toalett og dusjsone.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
-Ny markise fra 2024
-Nyslipte gulv i 2026
-Nymalte overflater i 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Servantskap under vasken på badet er litt skadet på nederste hylle, men vet ikke hvorfor, da jeg har leid den ut.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, men taket skal pusses opp på et tidspunkt. Uvisst om det øker felleskostnadene, men forhåpentligvis ikke skriver Styret til meg på e-post.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: 1)Fikk beskjed av leietaker om at den ene platetoppen noen ganger skrur seg av og på når man ikke har varmen på fult. 2) 16. januar 2025 funket ikke kjøkkenpumpen under vasken, rørlegger kom dagen etter og fikset følgende: Renset innmat, skiftet gummi bunnpakning flottør Grundfos sololift2 C3. Skiftet flex-rør avløp fra kjøkkenvask til pumpe, med nytt 40mm PP-rør og 45* bend.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt ifbm. takstrapport 16. april 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Taket skal pusses om men uvisst om det øker felleskostnadene. Styret skriver at det forhåpentligvis ikke gjør det.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra

stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,10 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
5mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
8mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Dør til bad og soverom må justeres for å lukke avviket.

4. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

4. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.
Konsekvens/tiltak: Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

4. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Bunnplate på servantskapet har råteskader.
Konsekvens/tiltak: Servantskapet bør byttes for å hindre videre skadeutvikling.

4. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Platetopp er flyttet fra opprinnelig plassering og har ikke komfyrvakt.

I henhold til sikkerhetskrav ved ny eller vesentlig endring av installasjon skal det etableres komfyrvakt som brannforebyggende tiltak. Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det må

monteres godkjent komfyrvakt. Arbeidet må utføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken
- Gardiner

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Elektriske varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2025 på ca. 2230 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, fyring, vaktmester, renhold, kommunale avgifter, styrehonorar, forsikringer, forretningsførerhonorar, nedbetaling av renter og avdrag, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 4 530,97,-
Balkonglån: 781,-
Internett: 189,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 917 757,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 671 029,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect er leverandør av internett. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 60 leiligheter knyttet til aksjer. Selskapets aksjekapital er på kr 108 000,- fordelt på 540 aksjer á kr 200,-. Øvre Foss 8 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933100529, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

Tidligere vedlikehold:
2021: Oppussing av oppganger.
2018: Vindusutskifting og balkongmontering.
2008-2009: Total rehabilitering av soilrør og baderom.

Mail fra styret 15.04.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget? Fikse taket
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Nei
Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere? nei
Har årsmøtet for 2026 vært? Hvis ikke når skal møte bli avholdt? Er det sendt ut innkalling? 4. mai, ja

Vedlikehold av bygg
22. april startet arbeidet med å fjerne graffiti på fasaden. Det har den siste tiden vært en stor økning i graffiti/tagg på veggen så derfor ønsket vi i samarbeid med Sannergata 5 og Øvrefoss 6 å få den fjernet og gå over med ny maling, samt et anti-tagg lag som vil hjelpe ved fremtidig fjerning av graffiti/tagg og vedlikeholde grunnmuren.

Fremtidsplaner:
I april i år hadde vi befaring av OBOS for å se på tilstanden til taket på borettslaget. Tilbakemeldingen var at vi burde se på å legge nytt tak innen få år. Derfor vil vi prøve å få til et samarbeid med Øverefoss 6 og Sannergata 5 for å se på muligheten for å legge nytt tak samlet for å gjøre det mest mulig kostnadseffektivt.

Aksjelaget eier 32,2% av Sannergata Øvrefoss Felles (Sannergata 5, Øvrefoss 6, Øvrefoss 8 og Øvrefoss 10). Felleslaget har et styre som behandler de sakene de fire lagene har til felles. F.eks. renovasjonsløsninger, felles uteområder og fyring/vann med tilhørende anlegg.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 304 955,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366870
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 4 842 901,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207793574
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%

Restsaldo: 5 290 922,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207793582
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 5 528 254,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207943835
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 1 415 273,00
Innfrielsesdato: 30.04.2041
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207366870
Restsaldo: 79 574,62
Kapitalkostnader: 738,47
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207793574
Restsaldo: 86 942,82
Kapitalkostnader: 563,40
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207793582
Restsaldo: 115 174,32
Kapitalkostnader: 746,29
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207943835
Restsaldo: 23 263,70
Kapitalkostnader: 192,12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 602,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 918 521,-. Overskuddet ble overført til aksjelagets egenkapital. For år 2025 er det iht. regnskapet budsjettert med et overskudd på kr. 913 208,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hund og katt er godtatt aksjelaget uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom følgende forutsetninger brytes, kan styret kreve dyret fjernet etter gjeldene regler:

Hundehold forutsetter at
· Hunden ikke lager sjenerende støy
· Hundeeier sørger for fjerning av ekskrementer på uteområdene
· Skader som en hund måtte forårsake er hundeeiers ansvar

Kattehold forutsetter at
· Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57198346

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 778 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øvrefoss har en perfekt beliggenhet for den som ønsker å bo urbant og sentral på Grünerløkka. Området har umiddelbar nærhet til butikker, shoppingsenter, kafeer, barer, restauranter, god offentlig kommunikasjon og

utdanningstilbud m.m.

Fra leiligheten er det nærhet til en rekke med park- og grøntområder som for eksempel Birkelunden, Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Thorshovdalen som i løpet av sommeren ofte byr på flere konserter, arrangementer og andre kulturtilbud.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, samt videre innover mot Maridalsvannet eller nedover elven til Bjørvika og Operaen. Torshovdalen byr på lek, aking og skatepark. Videre for den aktive kan nærområdet tilby flere forskjellige aktivitetsområder ved Dælenenga idrettspark, Grünerhallen, Fagerheim tennis, Caltexløkka m.m.

Øvrefoss 8F har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny på Ringnes Park som ligger et lite minutt gange unna, eller den nye matbutikken "Innom" som ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort gange til flere dagligvarebutikker som Coop Extra i Thorvald Meyers gate, Kiwi i Markveien, Søndagsåpent Joker i Seilduksgata og Mathallen på Vulkan. Vinmonopolet finner du også i Markveien. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke langt til eksempelvis Storo.

Det er også en kort spasertur til Alexander Kiellands plass, med nærhet til det meste en måtte trenge i hverdagen. På senteret Kiellands hus finner man også Apotek 1, frisør Hair & There, Vinmonopol, bokhandel, Go'Bento Sushi m.m. På andre siden av gaten ligger ærverdige og gamle Ila Pensjonat, med populære Tranen med sin velkjente Pizza. På dagtid selger Åpent Bakeri ferske bakervarer, brunch fra kjøkkenet, sandwicher og kaffe.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS (Ringnes Park og Ila), Myrens Torshov, Klatreverket i Grünerløkka, CREW og Fresh Fitness St. Hanshaugen.

Svært godt kollektivtilbud, med få minutters gange til trikkestoppet Birkelunden (linje 12, 15 og 18). Trikken går blant annet til Storo, sentrum, Aker Brygge, Frogner, Majorstuen og marka. Videre tar det 2-3 minutter til busstoppet Sannergata med busslinjer 21 og 26 som tar deg til Tjuvholmen, Bislett og Helsfyr. Det er også kort vei til andre busslinjer som 20,-, 28,-, 30-, og 37,-. Disse tar deg effektivt til blant annet Fornebu, Skøyen, Majorstuen, Frogner og Bygdøy. Fra Københavngata og Sannergata går flybussen til Garermoen. Med en kort trikketur/busstur er det enkelt å komme seg til Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet og Høyskolen Kristiania.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1942.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for
- Rehabilitering av flere bad datert 28.05.2010.
- Riving og oppføring av balkonger datert 22.11.2018.
- Solskjerming på balkonger og vinduer datert 20.12.2024

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det gamle kjøkkenrommet brukes i dag som soverom. Dette er ikke en søknadspliktig omgjøring.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig bygg med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Øvrefoss 8F - H0104 - etablering av hull i dekke for avløpsrør
Saksnummer 2025/23185 - Byggesak
Mottatt sak 16.12.2025
Status Tillatelse til tiltak

Øvrefoss 14 A - bruksendring fra apotek til kafe og fasadeendringer
Saksnummer 2025/15903 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202451878
Status Igangsettelsestillatelse

Øvrefoss 4 A - rehabilitering og bruksendring av bakgårdsbygning til lydstudio
Saksnummer 2025/11448 - Byggesak
Mottatt sak 02.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456063
Status Under behandling

Markveien 5 - bruksendring av loft til bolig og

fasadeendringer
Saksnummer 2025/07848 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552256
Status Under behandling

Markveien 5 - oppføring av seks balkonger
Saksnummer 2026/01646 - Byggesak
Mottatt sak 12.02.2026
Status Under behandling

Markveien 7 A og B - oppføring av balkonger mot bakgård
Saksnummer 2025/09429 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201609721
Status Under behandling

Schleppegrells gate 3 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2026/02662 - Byggesak
Mottatt sak 09.03.2026
Status Under behandling

Schleppegrells gate 3 - gjenoppføring av bakgårdsbygg
Saksnummer 2026/02657 - Byggesak
Mottatt sak 09.03.2026
Status Under behandling

Schleppegrells gate 3 - utskifting av vinduer
Saksnummer 2026/02004 - Byggesak
Mottatt sak 20.02.2026
Status Under behandling

Schleppegrells gate 10 - rehabilitering av fire pipeløp
Saksnummer 2025/12663 - Byggesak
Mottatt sak 20.10.2025
Status Under behandling

Sannergata 2 og 4 - bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg
Saksnummer 2025/08811 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212306
Status Under behandling

Sannergata 2 - oppføring av supplerende fasadeskilt
Saksnummer 2025/12831 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556977
Status Under behandling

Hesselbergs gate 5 A - søknad om innlemming av loftsareal til boenheten
Saksnummer 2026/03501 - Byggesak
Mottatt sak 26.03.2026
Status Under behandling

Paulus' plass 4 A-B - brukstillatelse på henlagt sak 199705877 - Rehabilitering av leilighetene i bygården
Saksnummer 2025/09152 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202010988
Status Under behandling

Thorvald Meyers gate 25 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/07648 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555251
Status Under behandling

Pågående plansaker:
Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status Under behandling

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

301/228/597:
16.01.1939 - Dokumentnr: 400440 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.01.1939 - Dokumentnr: 440439 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.02.1939 - Dokumentnr: 401436 - Erklæring/avtale vedr. felles vaskeri- og tørreanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1939 - Dokumentnr: 401437 - Erklæring/avtale vedr. felles varme- og varmtsvannanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1939 - Dokumentnr: 401438 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1938 - Dokumentnr: 407714 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:599

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 049,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 17 500,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 009,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2026

Megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Øvrefoss 8F

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

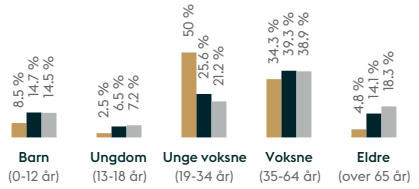
Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	4 min

«Sentralt og urbant»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Øvrefoss 8F , 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 597

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1465 **Referansenummer:** UA3757

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger 2 kjellerboder på ca 3 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 32 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,67 meter.
Leiligheten har en balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,10 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Sparklet og murte vegger. Synlig teglsteinsvegg på kjøkken.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2009 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK 07 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på bad. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har ingen ventilering utover åpning av vinduer. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

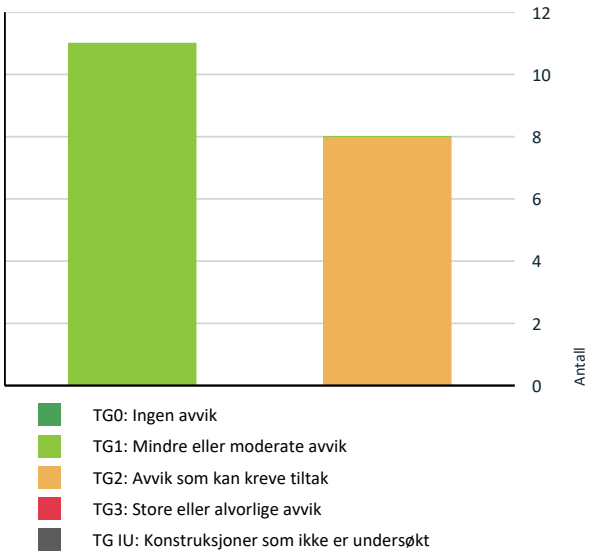
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere kjøkken er nå flyttet inn i stue. Dette er nå et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	16. januar 2025 funket ikke kjøkkenpumpen under vasken, rørlegger kom dagen etter og fikset følgende: Renset innmat, skiftet gummi bunnpakning flottør Grundfos sololift2 C3. Skiftet flex-rør avløp fra kjøkkenvask til pumpe, med nytt 40mm PP-rør og 45* bend.
Modernisering	Gulvene er slipt og overflatebehandlet i 2026.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,10 meter.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligbygg over 6 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp (taket ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv. Gulvene er slipt og overflatebehandlet i 2026.

Vegger: Sparklet og murte vegger. Synlig teglsteinsvegg på kjøkken.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

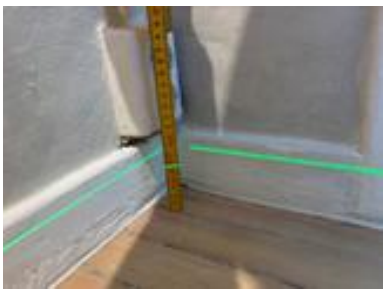
Måleavvik:
Entré.
5mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
8mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør til bad og soverom må justeres for å lukke avviket.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er fra 2009 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK 07 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluket er isolert i dusjen, det anbefales å etablere en åpning i fugen slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket.

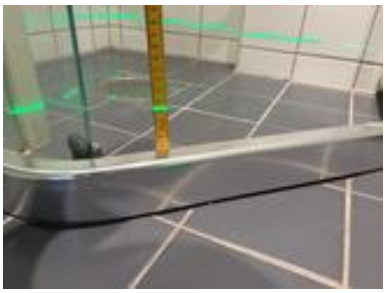
Konsekvens/tiltak

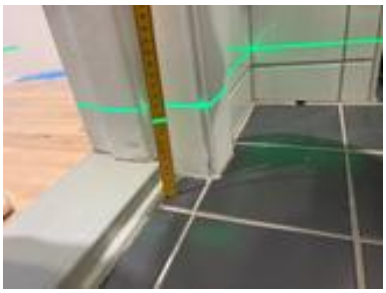
• Andre tiltak:

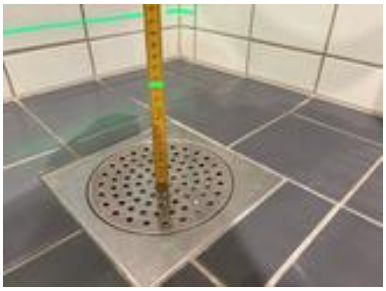
Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Membranen er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, og det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider. Membranen kan derfor ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Bunnplate på servantskapet har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servantskapet bør byttes for å hindre videre skadeutvikling.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via en oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktnivå og risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert

Tilstandsrapport

nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Platetopp er flyttet fra opprinnelig plassering og har ikke komfyrvakt.

I henhold til sikkerhetskrav ved ny eller vesentlig endring av installasjon skal det etableres komfyrvakt som brannforebyggende tiltak. Manglende komfyrvakt innebærer økt risiko for brann ved overoppheting eller tørrkoking.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Det må monteres godkjent komfyrvakt. Arbeidet må utføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

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

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på bad.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er av ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

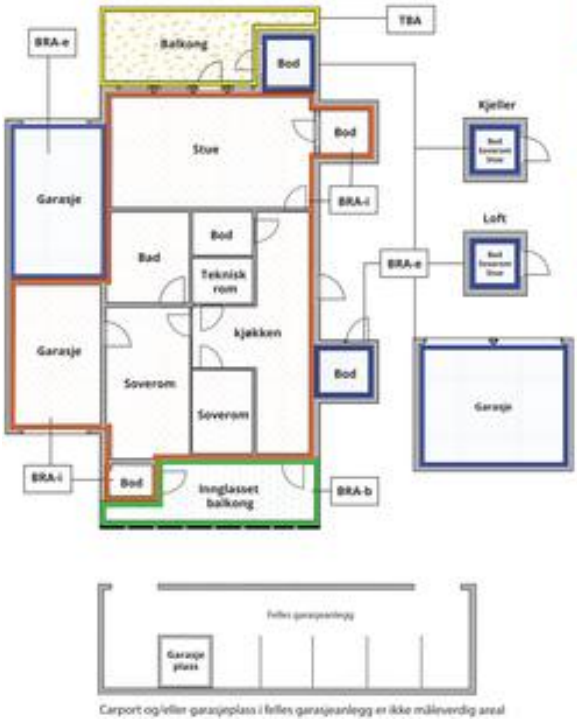
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	32			32	8
Kjeller		3		3	
SUM	**32**	**3**			**8**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere kjøkken er nå flyttet inn i stue. Dette er nå et soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Ragnhild Traaseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	597		0	777.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvrefoss 8F

Hjemmelshaver
Øvre Foss 8 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
933100529		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Øvrefoss 8F 0555 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvrefoss 8F, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ragnhild Traaseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57198346
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Servantskap under vasken på badet er litt skadet på nederste hylle, men vet ikke hvorfor, da jeg har leid den ut.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men taket skal pusses opp på et tidspunkt. Uvisst om det øker felleskostnadene, men forhåpentligvis ikke skriver Styret til meg på e-post.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 1)Fikk beskjed av leietaker om at den ene platetoppen noen ganger skrur seg av og på når man ikke har varmen på fult. 2) 16. januar 2025 funket ikke kjøkkenpumpen under vasken, rørlegger kom dagen etter og fikset følgende: Renset innmat, skiftet gummi bunnpakning flottør Grundfos sololift2 C3. Skiftet flex-rør avløp fra kjøkkenvask til pumpe, med nytt 40mm PP-rør og 45* bend.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling foretatt ifbm. takstrapport 16. april 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Taket skal pusses om men uvisst om det øker felleskostnadene. Styret skriver at det forhåpentligvis ikke gjør det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

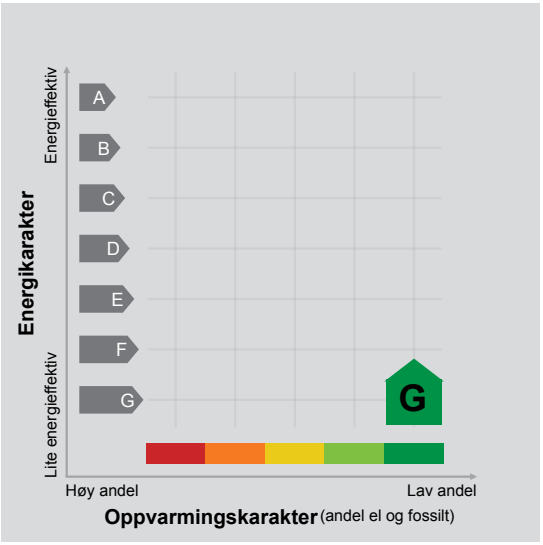
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0133/26

ENERGIATTEST

Adresse	Øvrefoss 8F
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	597
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80579357
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	98ccf362-7f07-4b23-a9db-f4968a13e868
Dato	04.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvrefoss 8F
Postnr/Sted: 0555 OSLO
Bolignr: H0503
Dato: 04.05.2023 20:54:41
Energimerkenr: 98ccf362-7f07-4b23-a9db-f4968a13e868

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 597
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80579357

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0133/26 . Vår ref.: 5395-1-55 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Foss 8 AS
Organisasjonsnr:	933100529
Aksjonær:	Traaseth, Ragnhild Margrete
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	55
Aksjeboenhetsnumer:	00045
Adresse:	Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO
Aksjenummer:	477-484
Gnr.	228
Bnr.	597

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57198346.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linje "felleskostnader" øker med 3 % fra 1.1.2026.
Egen kategori på felleskostnadene for de leilighetene som har balkong. Minner om at kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til skatteetaten slik at skatteetaten kan registrere overdragelsen. Dette er nødvendig for at boligen og ligningsverdi kommer på selvangivelsen til rett person neste år. Melding kan sendes via skatteetaten.no/epost.
Selskapet har avtale med OBOS Nøkkel om levering av digitale nøkler

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366870
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	4 842 901,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207793574
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	5 290 922,00

Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207793582
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	5 528 254,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207943835
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	1 415 273,00
Innfrielsesdato:	30.04.2041
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 530,97	
Balkonglån	781,00	
Internett	189,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	466,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 564,-
Annen formue:	19 602,-
Gjeld:	307 394,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366870
Restsaldo:	79 574,62
Kapitalkostnader:	738,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207793574
Restsaldo:	86 942,82
Kapitalkostnader:	563,40
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207793582
Restsaldo:	115 174,32

Kapitalkostnader:	746,29
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207943835
Restsaldo:	23 263,70
Kapitalkostnader:	192,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304 955,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Sigvor Kristine Rullestad, e-post: ovrefoss8@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5395
ØVRE FOSS 8 AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE FOSS 8 AS

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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5395

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av ordlyd i vedtektene
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE FOSS 8 AS

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. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5395 Øvre Foss 8 AS.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Øvre Foss 8 AS.pdf
3. Årsregnskap 2024 - SannergataØvreFoss Fellesregnskap.pdf

Sak 5

Endring av ordlyd i vedtektene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringsforslag til paragraf: 2-4 (3) i vedtektene

Gammel tekst: Ved sammenslåing av to eller får den nye boenheten...

Forslag til ny tekst: Ved sammenslåing av to eller *flere enheter* får den nye boenheten...

Begrunnelse: Gjøre setningen komplett

Punkt 3 i sin helhet er

3) Ved sammenslåing av to eller får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget godtas

Forslag til vedtak

Godtatt

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning av styrehonoraret. Begrunnelsen for forslaget er at honoraret har vært uendret i mange år, samtidig som styrets arbeidsmengde i inneværende periode har vært stor.

Styret har håndtert flere ekstraordinære saker som har krevd omfattende innsats, ofte med kort varsel. Blant annet nevnes oppføring av markiser og anleggsarbeid i Markveien, begge omtalt i årsrapporten. I tillegg har styret måttet håndtere flere krevende situasjoner som, av hensyn til personvern for beboere i Øvrefoss 8 og våre naboer i Øvrefoss 6, Øvrefoss 10 og Sannergata 5, ikke vil bli nærmere utdypet.

For å sikre at vi også fremover kan rekruttere og beholde engasjerte styremedlemmer, mener vi det er hensiktsmessig å justere styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på **Anne Brøvig Pedersen** i Øvrefoss 8D

Roller og kandidater

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

- Anne Brøvig Pedersen

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret leder Sigvor Kristine Rullestad Øvrefoss 8 E

Styremedlem Helén Persson Øvrefoss 8 F

Styremedlem Nora Kristine Rasmussen Øvrefoss 8 F

Øvre Foss 8 AS Aksjeselskapet består av 60 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 8 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933100529, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 228 597 Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Øvre Foss 8 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Vedlikehold av bygg

22. april startet arbeidet med å fjerne graffiti på fasaden. Det har den siste tiden vært en stor økning i graffiti/tagg på veggen så derfor ønsket vi i samarbeid med Sannergata 5 og Øvrefoss 6 å få den fjernet og gå over med ny maling, samt et anti-tagg lag som vil hjelpe ved fremtidig fjerning av graffiti/tagg og vedlikeholde grunnmuren.

Vi har også hatt befaring på tak som vil bli nevnt under fremtidsplaner.

Økonomi

Aksjelagets økonomi er i vekst. Dette ser vi på som svært viktig. Etter diskusjon ved forrige generalforsamling så la vi innsparte midler på nytt internett inn i felleskostnadene. Dette gjorde at vi kun trengte å øke dem med 4% etter rådgivning fra OBOS.

Nytt internett

For å sikre et så godt og kostnadseffektivt internett-tilbud som mulig til beboerne har styret i perioden fullført arbeidet rundt oppgradering av hjemmesentraler i alle leiligheter. Oppgraderingen var en del av den reforhandlede avtalen med vår leverandør GlobalConnect, som også gav en kostnadsreduksjon per leilighet per måned.

Etter arbeidet med utskiftning av hjemmesentraler opplever styret at det har blitt færre problemer med tregt/ustabilt nett.

Det har beklageligvis vært noe rot fra leverandøren rundt fakturering av den nye avtalen, så styret har brukt mye tid på å følge opp dette. GlobalConnect har vært samarbeidsvillige, og alt er avklart og håndtert nå.

Utleie av leiligheter

Styret har i perioden hatt fortsatt fokus på å følge opp utleie av leiligheter i boligselskapet. Vi har fått hjelp av OBOS til å følge dette opp. Vi håper at ved utgangen av året så er alle leiligheter utleid i henhold til borettslagslagsloven.

Solskjerming

Endelig er solskjermingen på plass. Dette ble en svært tidkrevende prosess for styret, spesielt med tanke på at det er dårlig oversikt over leilighetene i borettslaget. Da oppstarten endelig var klar på høsten så ble det oppussing og maskinarbeid i Markveien ved Oslo kommune, så det ble utsatt. I november var markisene på plass, så nå er det klart for sommersesongen! Oslo kommune fikk tilbakemelding på dårlig kommunikasjon på arbeidet. Foruten forsinkelse gikk arbeidet fint for seg, og vi opplevde et godt samarbeid med beboerne i prosessen.

Dugnad

Dugnaden er satt til 6. mai. Vi ser frem til hyggelig samarbeid med naboer. Øvrefoss 8 bruker å stille opp i godt antall og vi ser ikke det som sannsynlig at i år vil være noe annerledes.

Styrets arbeid

Administrasjon: Styret har i perioden hatt 10 styremøter. Mellom styremøtene har vi kommunisert i en gruppechat og hatt telefonsamtaler. Styret har i perioden samarbeidet svært godt.

Kommunikasjon: Styret har skiftet litt bort fra Facebook og prøvd å bruke Vibbo flittig, også med påfølgende SMS/epost. Styret opplever en stor mengde henvendelser fra beboerne som blir besvart innen kort tid.

Vedlikeholdsarbeid: Til vedlikeholdsarbeid får vi god hjelp fra vaktmester. Dette er tidsvis unødvendige utgifter som går på å ta bort hensatte gjenstander i borettslaget. Her kan alle i borettslaget bidra for å holde kostnadene nede.

Spesielle uforutsette hendelser: I perioden har det vært en del vedlikeholdsarbeid i Markveien med Oslo kommune. Det kom noen klager fra beboere som vi tok videre til kommunen.

Beboeraktiviteter: Forutenom dugnad kalte styret inn til vaffelsøndag for å møte beboerne i Øvrefoss 8. Dette var et hyggelig tiltak som vi vil gjøre igjen. Vi tar også imot innspill på andre beboeraktiviteter som vi kan gjennomføre.

Fremtidsplaner

I april i år hadde vi befaring av OBOS for å se på tilstanden til taket på borettslaget. Tilbakemeldingen var at vi burde se på å legge nytt tak innen få år. Derfor vil vi prøve å få til et samarbeid med Øverefoss 6 og Sannergata 5 for å se på muligheten for å legge nytt tak samlet for å gjøre det mest mulig kostnadseffektivt.

Oppsummering

Det har vært et travelt år for styret, men vi opplever at det er godt samarbeid og god arbeidsfordeling i styret. Vår økonomiske situasjon er stigende og vi håper å få den enda mer stabil før eventuelle oppgraderinger. Beboere i Øvrefoss 8 samarbeider godt sammen, det er generelt lite klager på naboer og det er godt samspill.

Helén Persson takker i år av etter 4 år i styret, vi takker for innsatsen.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE FOSS 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE FOSS 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y0JH-DPPXU-D4NBN-6C4F0-LE7XZ-W4STX

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 13:39:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y0JH-DPPXU-D4NBN-6C4F0-LE7XZ-W4STX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933 100 529, KUNDENR. 5395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 676 032	3 221 460	3 676 000	3 798 408
Andre inntekter	3	10 567	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 686 599**	**3 221 460**	**3 676 000**	**3 798 408**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-150 000
Avskrivninger	13	-14 048	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 849	-11 576	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-132 988	-126 470	-133 500	-140 000
Konsulenthonorar	7	-16 217	-13 150	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-21 392	-74 570	-75 000	-60 000
Forsikringer		-172 582	-159 849	-176 000	-211 000
Kommunale avgifter	9	-356 879	-308 659	-355 000	-408 000
Kostnader sameie	22	-526 107	-587 220	-533 000	-550 000
Energi/fyring		-8 861	-9 166	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 203	-194 220	-205 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-90 738	-84 591	-86 000	-96 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 692 899**	**-1 723 506**	**-1 775 500**	**-1 818 200**
DRIFTSRESULTAT		**1 993 700**	**1 497 954**	**1 900 500**	**1 980 208**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 545	18 292	0	0
Finanskostnader	12	-1 099 724	-994 998	-1 155 000	-1 067 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 075 179**	**-976 706**	**-1 155 000**	**-1 067 000**
ÅRSRESULTAT		**918 521**	**521 248**	**745 500**	**913 208**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		918 521	521 248		

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933 100 529, KUNDENR. 5395

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 390 782	1 404 830
Tomt		155 000	155 000
Andre varige driftsmidler	14	1 600	1 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 547 382**	**1 561 430**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 067	6 231
Forskuddsbetalte kostnader		11 340	0
Andre kortsiktige fordringer	15	139 369	67 549
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	248 192	79 856
Driftskonto OBOS-banken		585 092	286 863
Sparekonto OBOS-banken		1 519	1 466
SUM OMLØPSMIDLER		**1 013 579**	**441 964**
SUM EIENDELER		**2 560 960**	**2 003 394**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-15 768 510	-16 687 031
SUM EGENKAPITAL		**-15 660 510**	**-16 579 031**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 729 312	18 203 955
Annen langsiktig gjeld	19	94 200	94 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 823 512**	**18 298 155**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 186	65 046
Leverandørgjeld		34 781	2 857
Påløpte renter		5 908	96 753
Påløpte avdrag		0	39 758
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	248 192	79 856
Annen kortsiktig gjeld	20	19 892	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**397 959**	**284 270**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 560 960**	**2 003 394**
Pantstillelse	21	30 664 000	30 664 000
Garantiansvar	22	770 782	457 754

Oslo, 02.04.2025
Styret i Øvre Foss 8 AS

Sigvor Kristine Rullestad /s/ Nora Kristine Rasmussen /s/ Helen Persson /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 030 336
Balkonglån	449 856
Internett	195 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 676 032**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjoner	1
Viderefakturering for egenandel forsikring	10 000
Nøkler	566
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 567**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 356, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 849.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 967
Arkitekt Magnus Fjogstad AS(arkitektarbeid for boder på tak)	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 217**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekt Magnus Fjogstad AS	-14 375
HD Solskjerming AS	-464 688
Innkrevd fra beboerne	511 280
Oslo kommune, Plan-og bygningsetaten	-15 370
For mye innbetalt fra beboerne, avsatt i som gjeld til beborene	-16 847
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 768
Drift/vedlikehold VVS	-6 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 108
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-21 392**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-203 520
Renovasjonsavgift	-153 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-356 879**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-3 801
Håndverktøy	-2 796
Vaktmestertjenester	-669
Renhold ved firmaer	-63 045
Andre fremmede tjenester	-12 601
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 356
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-3 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-90 738**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 834
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 684
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 624
Andel rentekostnader, SE Sannergata Øvre Foss Felles	403
SUM FINANSINNTEKTER	**24 545**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 099 638
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 099 724**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 404 830
Avskrevet i år	-14 048
SUM BYGNINGER	**1 390 782**

SUM BYGNINGER	**-14 048**

Tomten er kjøpt.
Gnr.228/bnr.597 M. flere

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Sentralvarmeanlegg

Tilgang 2001	1 600	
		1 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 600**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

S. 5322 SE Sanndergata Øvre Foss Felles, avregning 2024	71 820
S. 5322 SE Sanndergata Øvre Foss Felles, avregning 2023	-22 063
S. 5322 SE Sanndergata Øvre Foss Felles, avregning 2022	89 613
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**139 369**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 540 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (lån 1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	162 682	
Nedbetalt i år	51 534	
		-1 485 784
OBOS-banken (lån 2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-6 138 935	
Nedbetalt tidligere	623 104	
Nedbetalt i år	94 181	
		-5 421 650
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-6 414 282	
Nedbetalt tidligere	651 041	
Nedbetalt i år	98 401	
		-5 664 840
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-10 170 000	
Nedbetalt tidligere	4 782 435	
Nedbetalt i år	230 527	
		-5 157 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 729 312**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærinnskudd	-94 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-94 200**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innkrevd for mye fra beboere i forbindelse med med solskjerming	-16 847
Utlegg gjort i 2024, refundert i 2025	-3 045
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 892**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 729 312
TOTALT	**17 729 312**

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

Bygninger	1 390 782
Tomt	155 000
TOTALT	**1 545 782**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 32,2 % av Sannergata Øvre Foss Felles.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 770 782. Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" .
Selskapets andel av driftkostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Resultatanalyse 2024
Øvre Foss 8 As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 676 032	3 676 000	-32	0 %
Andre inntekter	10 567	0	-10 567	100 %
Sum driftsinntekter	**3 686 599**	**3 676 000**	**-10 599**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 035	-19 000	35	0 %
Styrehonorar	-135 000	-135 000	0	0 %
Avskrivninger	-14 048	0	14 048	100 %
Revisjonshonorar	-12 849	-13 000	-151	1 %
Forretningsførerhonorar	-132 988	-133 500	-512	0 %
Konsulenthonorar	-16 217	-35 000	-18 783	54 %
Drift og vedlikehold	-21 392	-75 000	-53 608	71 %
Forsikringer	-172 582	-176 000	-3 418	2 %
Kommunale avgifter	-356 879	-355 000	1 879	-1 %
Kostnader sameie	-526 107	-533 000	-6 893	1 %
Energi/fyring	-8 861	-10 000	-1 139	11 %
TV-anlegg/bredbånd	-186 203	-205 000	-18 797	9 %
Andre driftskostnader	-90 738	-86 000	4 738	-6 %
Sum driftskostnader	**-1 692 899**	**-1 775 500**	**-82 601**	**5 %**
Driftsresultat	**1 993 700**	**1 900 500**	**-93 200**	**-5 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 545	0	-24 545	100 %
Finanskostnader	-1 099 724	-1 155 000	-55 276	5 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 075 179**	**-1 155 000**	**-79 821**	**7 %**
Årsresultat	**918 521**	**745 500**	**-173 021**	**-23 %**

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 652	1 655 652	1 656 000	1 821 600
Innbetalinger		-223 031	68 533		
Andre inntekter	3	264 271	183 365	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 696 892**	**1 907 550**	**1 706 000**	**1 871 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-30 533	-30 533	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 489	-8 829	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-26 170	-24 888	-27 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-14 833	-25 877	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-71 195	-152 471	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-1 251 958	-1 387 191	-1 315 000	-1 315 000
Andre driftskostnader	10	-252 326	-231 602	-209 500	-217 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 698 144**	**-1 907 030**	**-1 685 140**	**-1 694 400**
DRIFTSRESULTAT		**-1 252**	**520**	**20 860**	**177 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 252	918	0	0
Finanskostnader		0	-1 438	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 252**	**-520**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**20 860**	**177 200**

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	228 999	259 532
SUM ANLEGGSMIDLER		**228 999**	**259 532**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	83 365
Driftskonto OBOS-banken		541 782	114 856
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**541 783**	**198 222**
SUM EIENDELER		**770 782**	**457 754**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		337 995	247 999
Annen kortsiktig gjeld	13	432 786	209 755
SUM KORTSIKTIG GJELD		**770 782**	**457 754**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**770 782**	**457 754**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Sameiet Sannergata-Øvre Foss Fellesregnskap

Erlend Dvergsdal /s/ Sigvor Kristine Rullestad /s/ Hans-Olav Toft /s/

Janne Britt Hauge /s/

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 655 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 655 652**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

AS Sannergaten 5, ekstra kapitalinnkreving	89 000
AS Øvre Foss 6, ekstra kapitalinnkreving	46 600
Øvre Foss 8 AS, ekstra kapitalinnkreving	64 400
Øvre Foss 10 AS, andel uteområdet 2024	64 271
SUM ANDRE INNTEKTER	**264 271**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 833
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 833**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-7 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 205
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-71 195**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-12 613
Fjernvarme	-1 239 345
SUM ENERGI / FYRING	**-1 251 958**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 581
Håndverktøy	-770
Annet driftsmateriale	-502
Vaktmestertjenester	-165 048
Snørydding	-23 555
Andre fremmede tjenester	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-3 801
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-252 326**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 252
SUM FINANSINNTEKTER	**1 252**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Miljøstasjon		
Tilgang 2022	305 332	
Avskrevet tidligere	-45 800	
Avskrevet i år	-30 533	
		228 999
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**228 999**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 533**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

AS Sannergaten 5, avregning 2022-2024	-192 587
AS Øvre Foss 6, avregning 2022-2024	-100 830
Øvre Foss 8 AS, avregning 2022-2024	-139 369
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-432 786**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 5395 **Selskapsnavn:** ØVRE FOSS 8 AS

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

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av ordlyd i vedtektene

Godtatt

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Brøvig Pedersen

Protokoll til ÙÍ÷ÍĊ¸ñØýĊĎ¸ öñá÷Ù 2025 for ØVRE FOSS 8 AS

Organisasjonsnummer: 933100529
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på ÙÍ÷ÍĊ¸ñØýĊĎ¸ öñá÷ÙÍ÷:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av ordlyd i vedtektene

Endringsforslag til paragraf: 2-4 (3) i vedtektene

Gammel tekst: Ved sammenslåing av to eller får den nye boenheten...

Forslag til ny tekst: Ved sammenslåing av to eller *flere enheter* får den nye boenheten...

Begrunnelse: Gjøre setningen komplett

Punkt 3 i sin helhet er

3) Ved sammenslåing av to eller får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget godtas

> **Forslag til vedtak:**
> Godtatt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår en økning av styrehonoraret. Begrunnelsen for forslaget er at honoraret har vært uendret i mange år, samtidig som styrets arbeidsmengde i inneværende periode har vært stor.

Styret har håndtert flere ekstraordinære saker som har krevd omfattende innsats, ofte med kort varsel. Blant annet nevnes oppføring av markiser og anleggsarbeid i Markveien, begge omtalt i årsrapporten. I tillegg har styret måttet håndtere flere krevende situasjoner som, av hensyn til personvern for beboere i Øvrefoss 8 og våre naboer i Øvrefoss 6, Øvrefoss 10 og Sannergata 5, ikke vil bli nærmere utdypet.

For å sikre at vi også fremover kan rekruttere og beholde engasjerte styremedlemmer, mener vi det er hensiktsmessig å justere styrehonoraret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på **Anne Brøvig Pedersen** i Øvrefoss 8D

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Brøvig Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Brøvig Pedersen

Protokollen er digitalt signert av

Mßteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Malin Isacsson Larsson /s/
Navn: Camilla Fevang /s/

VEDTEKTER

FOR

AS ØVRE FOSS 8

Vedtatt på ordinær generalforsamlingen 30.06.2003. Endret på ordinær generalforsamling 29.03.2006, 26.04.2022 og 15.05.2024 og ekstraordinær generalforsamling 12.03.2019. Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024.

VEDTEKTER

for Øvre Foss 8 boligaksjeselskap, org nr 933 100 529.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Å drive eiendommen Øvre Foss 8.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 108 000,- fordelt på 540 aksjer á kr 200,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

2-4: Sammenslåing av boenheter og aksjeposter

(1) Styret kan godkjenne sammenslåing av boenheter og aksjeposter.

(2) Styret kan godkjenne at tidligere sammenslåtte boenheter og aksjeposter deles opp."

(3) Ved sammenslåing av to eller får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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.

(3) 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.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av skjerming/balkongkduk og endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret»

4-2 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 dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(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 aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg
(1) 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 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) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør er styreleders stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og kan tegne i dets navn. Styret kan til enhver tid velge hvilket styremedlem dette gjelder.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) 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. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende 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.

9-2 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.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR Øvrefoss 8 AS

Innhold

1. Formål
2. Generelle bestemmelser
3. Ro og orden
4. Fellesområder
5. Bygningsmessige bestemmelser
6. Dyrehold
7. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget
8. Balkonger
9. Vaskeri
10. Parkering

1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel, regulere ulike forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene supplerer boligselskapets vedtekter.

Følgende regler erstatter alle tidligere skriv vedrørende husordensregler i Øvrefoss 8. Oppdaterte vedtekter og husordensregler finnes til enhver tid tilgjengelig på Vibbo.no.

Til orientering behandler vedtekter grunnleggende områder som borett, forkjøpsrett, behandlingsregler, utleieregler, vedlikeholdsplikt og lignende. Husordensregler regulerer den daglige adferden i borettslaget og er mer praktisk orientert. Reglene skal sikre beboernes orden, ro og trivsel i hjemmet. Alle beboere plikter å følge både vedtekter og husordensregler. Overtredelser blir betraktet som brudd på aksjelagets regler. Ved brudd på vedtekter eller husordensregler kan styret iverksette sanksjoner og videreføre nødvendige kostnader bruddet medfører til den enkelte aksjonær/beboer.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av beboerens kontrakt**.** Alle beboere i Øvrefoss 8 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Endringer skal fortløpende bli delt med aksjonærene og beboere.

2.3. Aksjonærene er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Aksjonærer er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av aksjonærens husstand, fremleietaker eller andre personer som de har adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

2.4. Boligselskapet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av boligselskapets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av aksjonær/beboer i den leilighet skaden oppstår. Forsikringsskader skal meldes omgående

til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på mail: forsikring@obos.no, med styret på kopi. Mailadressen til styret er ovrefoss8@styrerommet.no.

2.5. Boligselskapets vaktmestertjeneste håndteres av styret. Vaktmestertjenester for uteområdene herunder også renovasjonsordningen inngår som en del av fellesstyret, og administreres herunder av fellesstyret.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig via e-post dersom det ikke dreier seg om akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ovrefoss8@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

Styret oppfordrer alle aksjonærer og beboere til å bli medlem av Facebookgruppen «Øvrefoss 8», der informasjon og oppdateringer i aksjelaget blir kommunisert løpende.

3. Ro og orden

3.1. Hver beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet. Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

På lørdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Eventuelle musikkøvelser, oppussingsarbeider og annen sjenerende støy tillates ikke på søndager og helligdager, eller på lørdager etter kl. 18.00 og ellers etter kl 21.00.

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal nærmeste naboer varsles.

3.5 Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, skal naboer under, over og ved siden varsles i god tid. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, også til nærliggende borettslag.

4. Fellesområder

4.1 Oppganger og kjellerrom skal holdes frie for beboerens personlige eiendeler. Det oppfordres til at sko settes på innsiden av inngangsdøren, ikke på dørmatten.

4.2 Beboere forplikter seg til å selv vaske platåer og trappesatser ved tilgrising utover det som kan ansees som normalt.

4.3 Inngangsdører og kjellerdører skal holdes lukket og låst til enhver tid.

4.4 Lys i kjeller skal slukkes når kjelleren forlates. Vinduer skal til enhver tid holdes lukket.

4.5 Beboere plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg tilhørende borettslaget.

4.6 Sykler, sparkesykler eller lignende fremkomstmidler parkeres der det er sykkelstativ i gården, eller egen bod. Sykler låst til rekkverk eller lignende risikerer å bli fjernet på eiers egen regning og risiko.

4.7 Sosiale sammenkomster i uteområdene skal opphøre senest kl. 22.00, alle dager.

5. Bygningsmessige bestemmelser

5.1. Aksjonær er selv ansvarlig for skader på boligselskapets fellesarealer.

5.2. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkeltes ansvar. Aksjonær må selv betale kostnader til reparasjon som følge av mislighold eller skader.

6. Dyrehold

6.1 Hund og katt er godtatt i borettslaget uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom følgende forutsetninger brytes, kan styret kreve dyret fjernet etter gjeldene regler:

Hundehold forutsetter at

- Hunden ikke lager sjenerende støy
- Hundeeier sørger for fjerning av ekskrementer på uteområdene
- Skader som en hund måtte forårsake er hundeeiers ansvar

Kattehold forutsetter at

- Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller

7. Bestemmelser for felles uteområder

7.1 Stell av grøntanlegget ivaretas av fellesstyret. Aksjonærene plikter å delta på dugnader som arrangeres av styret.

7.2 Alle plikter å følge kommunens retningslinjer for avfallshåndtering. Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene, eller på felles uteområder. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

7.3. Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy.

7.4. Aksjonærer eller beboere kan ikke plante på fellesområdene.

7.5. For kasting av juletrær, henvises det til nærmeste plass for dette som er Nini Roll Ankers Plass ved Foss Videregående skole. Se Oslo kommunes hjemmesider, www.oslo.kommune.no.

8. Balkonger og takterrasser

8. 1 Risting av tøy og tepper over rekkverk på balkong/takterrasse eller soveromsvindu er ikke tillatt.

8.2 Balkongkasser skal henge på innsiden av rekkverk.

8.3 Balkongflagg skal sikres godt. Styret oppfordrer til at flagg skal henge ute etter gjeldene flaggregler. Ta hensyn til naboer ved heising av andre flagg enn det norske.

8.4 Grilling på balkong/terrasse er tillatt, under forutsetning av at det er gass- eller elektrisk grill.

Se borettslagets vedtekter for aksjonerer ansvar og vedlikeholdsplikt.

9. Vaskeriet

9.1 Vaskeriet kan benyttes til følgende tider

Mandag – fredag, kl. 08.00 – 22.00.
Lørdag kl. 09.00 – 19.00.
Søndag kl. 12.00 – 18.00.

9.2 Brukerne er ansvarlig for å rydde opp etter seg. Ved skader på maskiner eller utstyr skal styres varsles umiddelbart.

10. Parkering

10.1. Det er som hovedregel ikke tillatt å parkere i bakgården. Forbudet gjelder all slags motorisert kjøretøy, også moped og el-sparkesykler. Området håndheves etter privatrettslige regler og skilting på stedet.

10.2. Beboerne har lov til å stanse utenfor sin egen oppgang i inntil 30 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det betinger at det er regelmessig aktivitet ved bilen.

10.3. Hjemmesykepleien og legevakt har, ved behov, lov til å parkere utenfor oppgangene utover 30 minutter.

10.4. Ved flytting og behov for bil parkert utenfor oppgangene i mer enn 30 minutter skal styres informeres i god tid.

10.5. Overtredelse vil medføre borttauing for førers/bileiers regning og risiko.

Det oppfordres til at alle tar hensyn til hverandre. Ved brudd på husordensreglene oppfordres beboere til å håndtere dette minnelig seg imellom. Ved alvorlige tilfeller, eller ved gjentatte klager, kan klagen rettes til styret. Hvis ikke klagen krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig via e-post til ovrefoss8@styrerommet.no med beskrivelse av hendelsesforløp samt navn og leilighetsnummer på hvem klagen rettes mot.

Ved fare for liv og helse, ring nødetatene på tlf.: 112.

Styret, våren 2021

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
18 sl. tegninger

B.D. AVGIFT 3
B.J.-Nr. 1737/38

Duplikat I sendt grannechefen.
" II " helserådet

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 øvrefoss. Blokk 1 & 2

innlevert 7.oktober 1938 Attestert 21/1-1942

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grannens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8.oktober 1938

Opmålingschefen
Rec. : 0. OCT. 1938

Reg. chefen jr. nr.
rec. 17. OCT. 1938

Øvrefoss 10, blokk 1 og 2
Byningschefens ekspd.av 8/10-38.

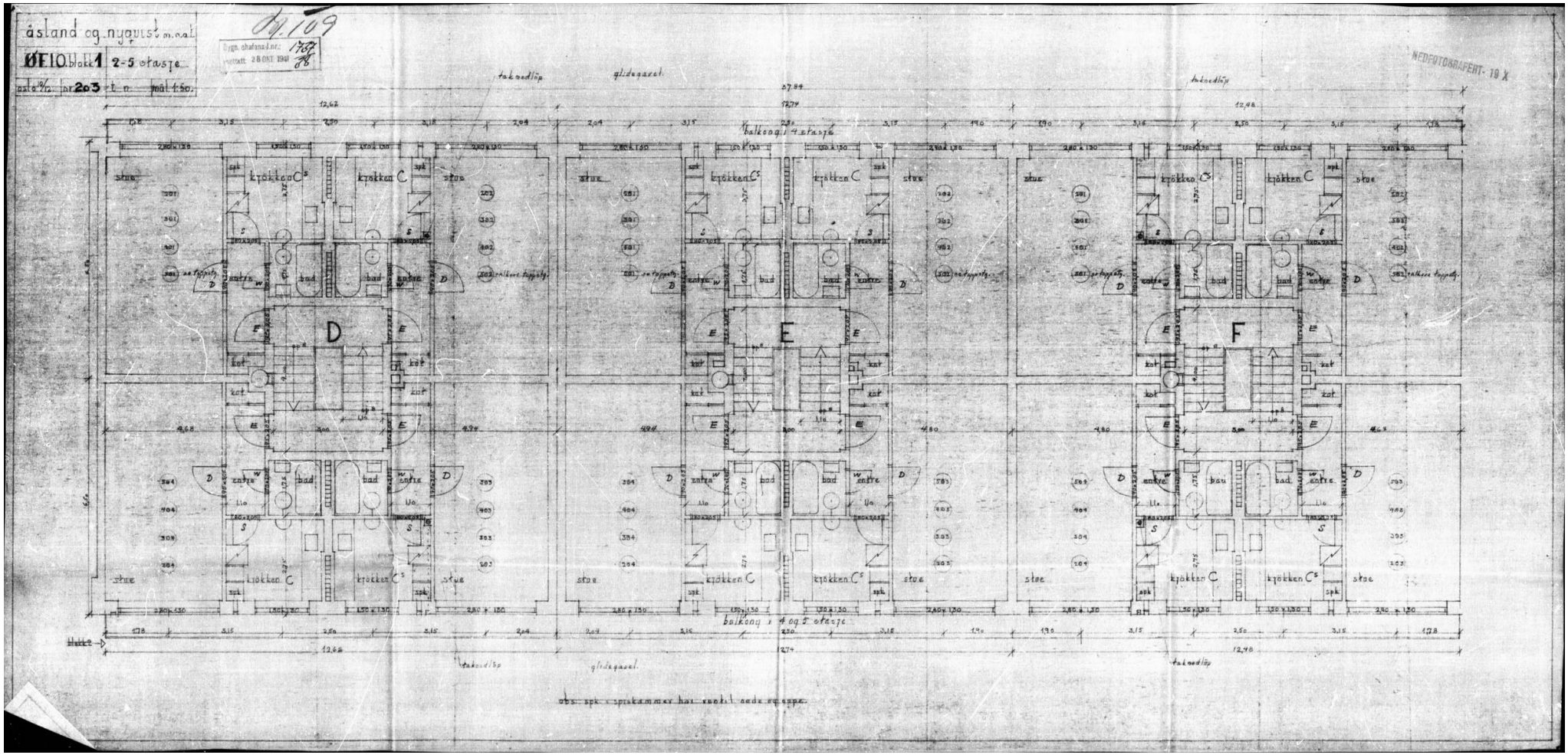
Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 10 Øvrefoss, hvis grenser er inntegnet med grønt på kartet.

Eiendommen bør oppdeles, og nye matrikkelbrev utferdiges.

Erklæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 12/10-1938.


åsland og nygaards vei
ØF10 blokk 1 2-5 etasje
Bygn. ohefanal nr: 1767/38
mottatt 28 OKT 1941
balkong i 4 etasje
balkong i 4 og 5 etasje
takoverlop
glideparel
stue
kjøkken C
kjøkken Cs
bad
entre
D
E
F

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN
tom.solberg@vvsn.no

Dato: 28052010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200808068-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØVREFOSS 8	Eiendom:	228/597/0/0
Tiltakshaver:	Øvre Foss 8 AS	Adresse:	Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	Postboks 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ØVREFOSS 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Øvre Foss 8 AS, Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO, meretheflyen@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 22.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201715949-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristine Slettum Skarphol | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØVREFOSS 8	Eiendom:	228/597/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE FOSS 8 AS	Adresse:	Øvrefoss 8 D, 0555 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Øvrefoss 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *riving og oppføring av balkonger* mottatt 05.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715949			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	15.09.2017	1/19
Planer og fasader	E04	15.09.2017	1/23

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2018 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ØVRE FOSS 8 AS, Øvrefoss 8 D, 0555 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.12.2024
	202110841 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	ØVREFOSS 8F	Eiendom:	228/597/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE FOSS 8 AS	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Øvrefoss 8 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for solskjerming på balkonger og vinduer, mottatt 02.12.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110841			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	18.06.2021	1/10
Illustrasjon alternativ A2			4/3
Fasade mot hage	E07	15.03.2024	11/5
Fasade mot Markveien	E06	15.03.2024	11/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

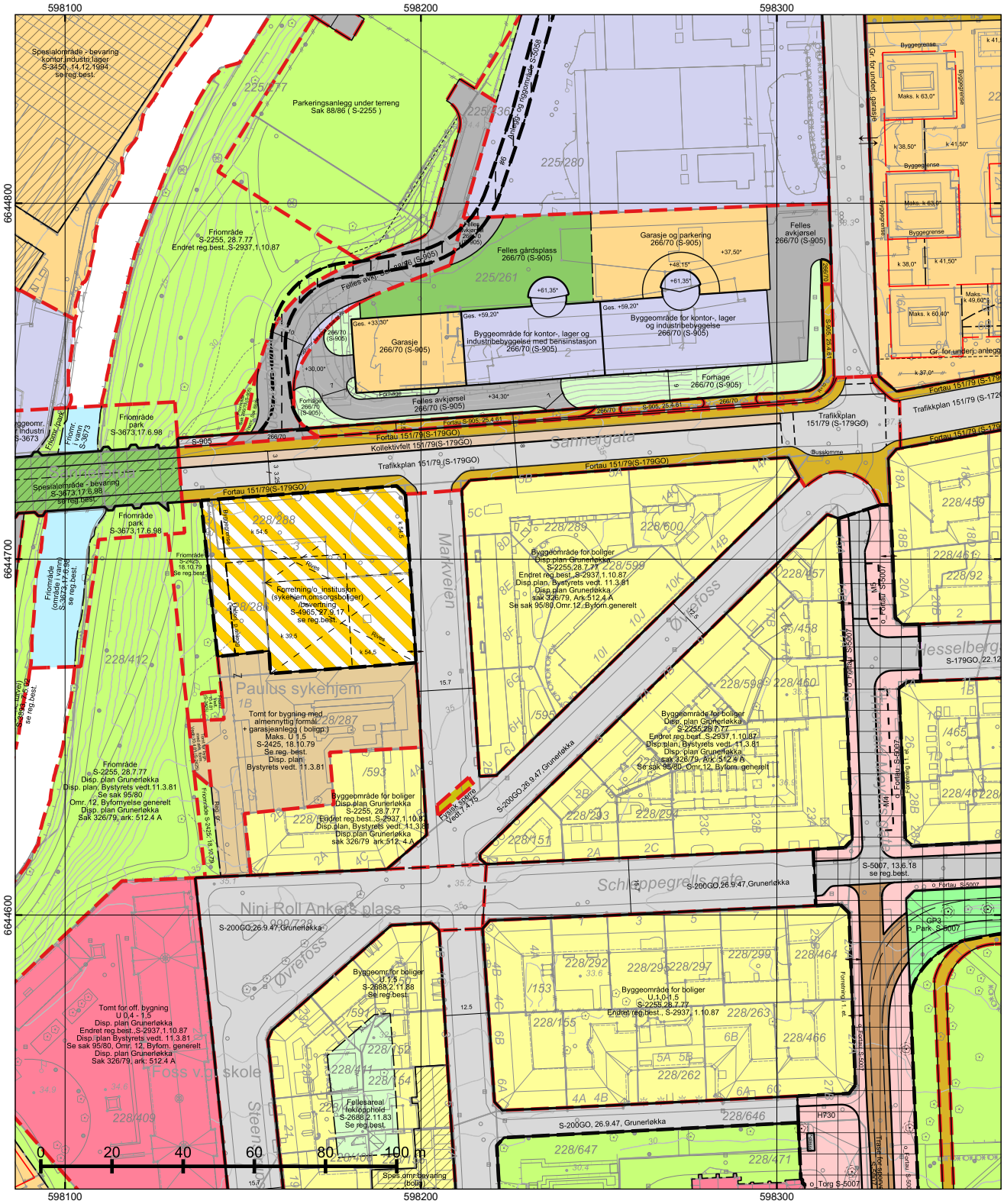
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
ØVRE FOSS 8 AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156305/ 86530839
Deres ref.:
Adresse: Øvrefoss 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/597

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

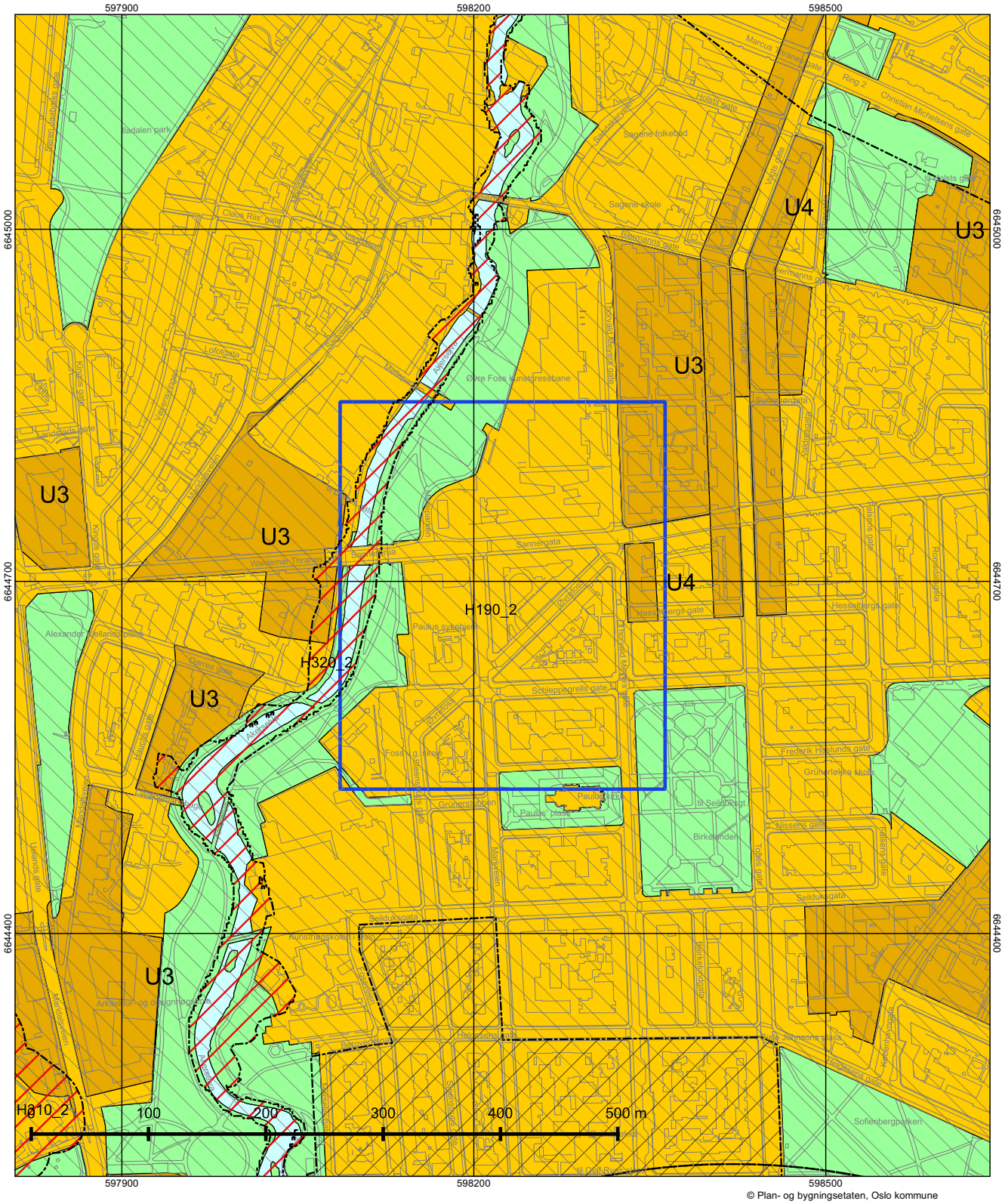
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156305/86530839
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Natland Johansen
ØVREFOSS 8F

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530839
9138427

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 597

Vi viser til bestilling av 20260419 for ØVREFOSS 8F.

GNR. 228 BNR. 597

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1938.

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

778 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

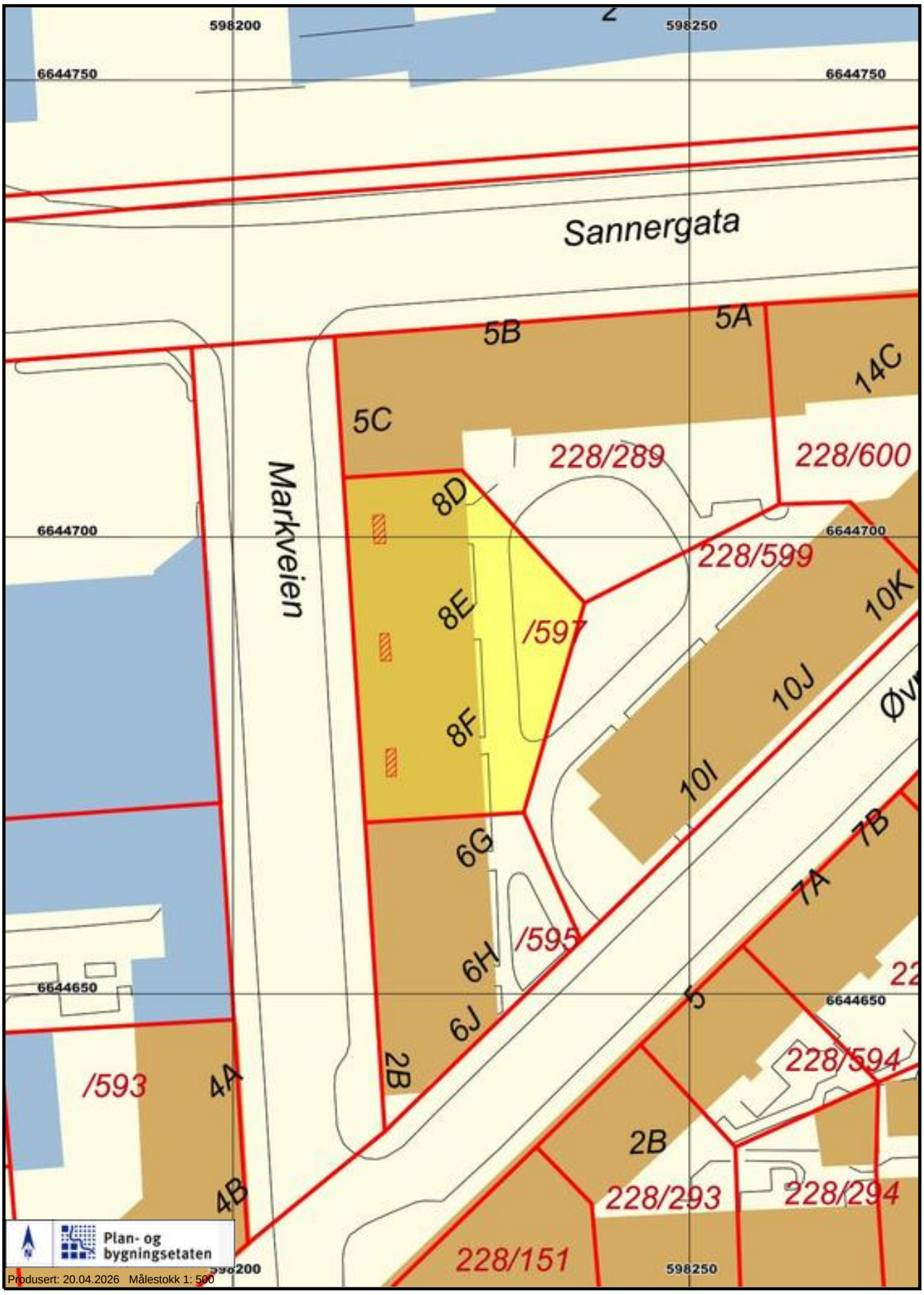
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598200
598250
6644750
6644750
Sannergata
5B
5A
14C
5C
228/289
228/600
Markveien
8D
6644700
6644700
228/599
8E
/597
10K
10J
8F
10I
6G
7B
7A
6H
/595
6644650
6644650
6J
5
228/594
2B
/593
4A
2B
228/293
228/294
4B
228/151
598200
598250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 500

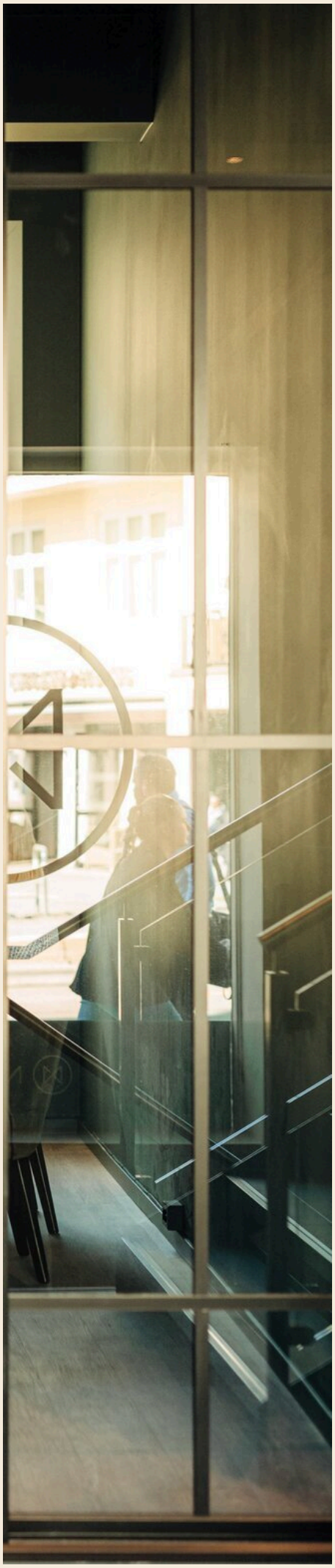
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvrefoss 8F 0555 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 597 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619