NORDVIK

Øvrefoss 8F

1 soverom | 44 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Øvrefoss 8F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Penthouse med Løkkas beste solforhold - Sol fra morgen til kveld! - Privat takterrasse - Soverom mot stille bakgård

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 373 825,-**
Fellesgjeld	**359 175,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 816,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

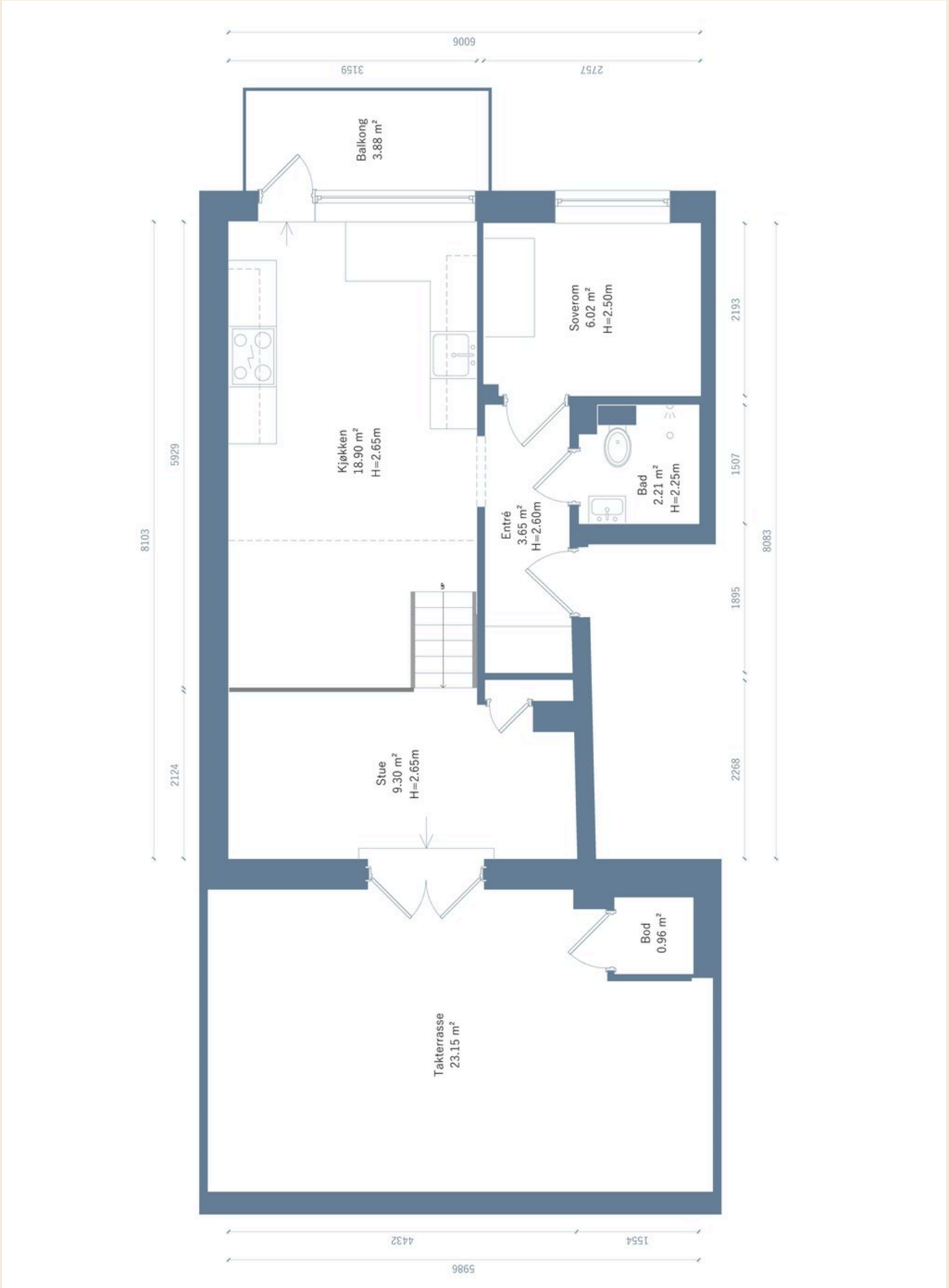
Kort fortalt

Lys, moderne og luftig 2-roms toppleilighet med vestvendt, privat takterrasse på hele 23 kvm. Balkong med sol fra morgen, og takterrasse med sol fra tidlig formiddag til solnedgang. Du bor på toppen med stille og rolige omgivelser, samtidig så er du rett i nærheten av Løkkas yrende liv!

Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2018 og fremstår som gjennomført og stilren med smarte løsninger, gode materialvalg og svært god standard.

- Fantastisk takterrasse på hele 23 kvm. med utsikt
- Balkong vendt mot bakgård
- Elektrisk markise
- Svært god takhøyde, gjennomgående løsning og optimale lysforhold
- Delikate overflater
- Soverom vendt mot indre gård
- Bad oppgradert i regi av aksjelaget
- Vinduer (2018)
- Fasaderehabilitering (2018)
- Tre boder og innvendig bod

Planløsning





































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0254/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hanne Flemmen Johansen

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
359 175,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 359 175,- (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))
---
6 373 825,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 383 325,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. To kjellerboder på hhv. 1,57 og 1 kvm. og en bod på takterrassen.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og delikat 2-roms leilighet i nordisk stil. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2018 med fokus på høy kvalitet og skreddersydde løsninger. Entréen gir et lyst, delikat og gjennomført førsteinntrykk. Entréen er funksjonell og har godt med lagringsplass i plassbygget garderobeskap spesialtilpasset av møbelsnekker i 2019. Skapet har integrert nisje for oppbevaring av eksempelvis støvsuger og rengjøringsutstyr. Det ble også montert plassbygde speildører. I tillegg kan det enkelt innredes med både knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Boligen er utstyrt med alarm- og røykvarslersystem tilknyttet Sector Alarm. Dette kan videreføres av ny eier om ønskelig.

Kjøkken:
Herlig og stilrent spisekjøkken med god plass til stor spisegruppe. Moderne innredning fra Ikea med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt vask

med ettgrepsblandebatteri og oppkant/bakvegg i samme materiale og utførelse som benkeplaten. Lyskildene på kjøkkenet er diskre LED-plater plassert under alle overskap. Benkeplatebelysningen kan dimmes og styres enkelt via app (fungerer via Ikea home smart, tilpasset bl.a. Google Home m.m.). Ny eier kan enkelt etablere bryter til systemet om ønskelig.

Hvitevarene består av ekstra bred induksjonstopp på 80 cm, Norcool kjøleskuff med to skuffer og påleggsskuff (2026), Ikea komfyr med bl.a. pyrolysefunksjon, Electrolux fryseskap, Electrolux oppvaskmaskin med selvåpning og utsatt start-funksjon (timer)(2025) og Electrolux kombinert vaskemaskin og tørketrommel. Over induksjonstoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er videre utstyrt med både komfyrvakt og Waterguard-system. Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye kurser og nytt opplegg i forbindelse med etableringen av nytt kjøkken.

Under kjøkkenbenken mot vinduet er det integrert en stor radiator. Benkeplaten er utstyrt med integrerte og avtagbare ventilasjonsrister som sikrer god luftsirkulasjon og effektiv varmefordeling fra radiatoren under. Radiatoren er tilgjengelig via tilpasset løsning i enden av kjøkkenbenken samt gjennom ventilasjonsristene. For å optimalisere effekten av radiator i benk er det montert stillegående sirkulasjonsvifte, med trinnløs regulering, i benk.

Kjøkkenet ble i forbindelse med totalrehabiliteringen flyttet fra det som i dag benyttes som soverom til sin nåværende plassering. For å sikre naturlig fall på røropplegget ble gulvet i dagens soverom hevet, noe som eliminerte behovet for vannpumpe. Alt arbeid knyttet til rørinstallasjoner og elektrisk anlegg ble utført av autoriserte fagpersoner. I forbindelse med etableringen av nytt kjøkken ble det oppført en egen nisje for kombinert vaskemaskin og tørketrommel, noe som bidrar til bedre plassutnyttelse på badet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3,88 kvm. Balkongen har morgensol og fint utsyn mot bakgård. Her er det plass til kafesett og beplantning. Balkongen ble bygd i 2018 i forbindelse med fasaderehabilitering.

Stue:
Fantastisk, lys og innbydende stue. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Det er montert vegghengt innredning både under TV-løsningen i stuen og ved spiseplassen på kjøkkenet. Begge løsningene er utført med åpne nisjer/hylleseksjoner tilpasset oppbevaring og eksponering av blant annet bøker, dekor og øvrig interiør.

Overflatene ble oppgradert i 2018 og fremstår moderne og velholdte. Det ble lagt nye laminatgulv av typen Berry Alloc Champs Élysées (12,3 mm) i alle rom og tidligere strietapet på veggene ble utbedret med veggfornyer før samtlige vegger og tak ble malt. Veggene er malt i Petrolium en lun og behagelig farge. Trappen ble samtidig oppgradert med nye trinn og kledning i Lundbergs Trend Laminat eik, og eksisterende rekkverk i stål ble modernisert og rehabilitert. Stuen har en skjermet og naturlig plassering, en halv etasje opp fra kjøkkenet.

Leiligheten har gjennomgående planløsning og svært gode lys- og solforhold gjennom hele dagen. Fra kjøkkenet og balkongen mot øst nytes morgensol fra tidlig morgen til ca. kl. 13–14 på sommerstid. På vestsiden er det gode solforhold fra formiddagen og helt frem til solnedgang.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt, privat takterrasse på 23,15 kvm. Her er det god plass til flere soner med både sofagruppe, spisebord og grill. Terrassen egner seg perfekt for rolige morgener, lange sommerkvelder og hyggelige sammenkomster. Fra terrassen er det åpen og storslått utsikt over byens tak og omkringliggende bebyggelse. Terrassemarkisen ble oppgradert i 2024 med ny duk, ny kappe samt ny motor. Terrassen ble oppgradert i regi av aksjelaget i 2021. Herunder ny membran, nye skillevegger på terrassen, nytt terrassegulv, bod med dør, beslagsarbeider på tak og under rekkverk, maling av rekkverk samt nye rister til sluk.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og innbydende soverom av god størrelse. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Det er en plassbesparende løsning med ekstra vegghengte skap over sengen. Soverommet har store vindusflater, og vender mot indre gård. Det er montert nye karmer og nye innerdører til soverommet og badet.

Bad:
Tidløst bad renovert og ferdigstilt i regi av aksjelaget i 2009. Badet har flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsinnredning fra 2020 med skap, servant med ettgrepsbatteri og speilskap med belysning.

Overflater:
Gulv: Berry Alloc Champs Élysées (12,3 mm) laminat i oppholdsrom og flislagt gulv på badet. Leiligheten fikk også nye gulvlister i alle rom.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyde i stuen er målt til ca. 2,65 meter.

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
El-bil: 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2009. Vaskeservant ble byttet ut ved egeninnsats i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Finnes trolig via aksjelaget/styret.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført rehabilitering av fasade og takterrasse i regi av akjeslaget, hhv. 2018 og
2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kindberg og Kristiansen Elektriske AS. Nye kurser, generell rehabilitering av det elektriske anlegget, samt stikkontakter/opplegg for kjøkken etter flytting av kjøkken fra eksisterende soverom til nåværende plassering. Alt arbeid utført i 2018.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggerarbeider ifm. flytting av kjøkken er utført av All VVS AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en ca 1 cm sprekk i en flis nærmest døren på baderom, etter fall av tung gjenstand.

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?
Tilstandsrapport bolig/byggteknisk gjennomgang med arealmåling utført 16.01.2018, av Torgeir Lien, sertifisert takstmann, på vegne av tidligere selger.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Selger har lagt frem dokumentasjon på arbeid utført i sin eiertid. Kindberg og Kristiansen Elektriske AS. Nye kurser, generell rehabilitering av det elektriske anlegget, samt stikkontakter/opplegg for kjøkken etter flytting av kjøkken fra eksisterende soverom til nåværende plassering. Alt arbeid utført i 2018.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Boligblokk oppført i betong og murkonstruksjoner.
- Pussede/malte fasader.
- Flat takkonstruksjon. Tekket med takpapp/folie.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper i skiferkledning til repoer og leilighetene.
- Det ble gjennomført omfattende fasaderehabilitering av bygget i regi av aksjelaget i 2018. Arbeidene inkluderte rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer, samt montering av nye doble terrassedører mot takterrassen.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer med 3-lags energiglass fra 2018.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til balkong fra kjøkken, balkong på 3,88 m².
Terrassebord på balkongen.
- Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 23,15 m.
- Innvendig trapp mellom etasjene.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
TG 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken og ut.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen kjøkkenløsning.
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.
Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Åpninger i rekkverk i innendørs trapp er større enn dagens forskriftskrav til nye etableringer.
-Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til dagens forskriftskrav til nye etableringer.
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på terrasse er ikke i henhold til dagens forskriftskrav til nye etableringer.
-Rekkverkshøyde i stue er under dagens forskriftskrav til nye etableringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner på soverom og vinskap
- 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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer. Begge radiatorene i leiligheten, hhv. på soverom og kjøkken, ble skiftet ut og erstattet med nye radiatorer i 2018.
- Gulvvarme 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 på ca. 2300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 816,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: 5 846,-
Balkonglån: 781,-
Internett: 189,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 305 761,- 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.

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

Tidligere vedlikehold:
2021: Oppussing av oppganger og rehabilitering av takterrasser.
2018: Vindusutskifting og balkongmontering. Det ble gjennomført omfattende fasaderehabilitering av bygget i regi av aksjelaget. Arbeidene inkluderte rehabilitering av fasade, utskiftning av samtlige vinduer, samt montering av nye, doble terrassedører mot takterrassen.
2008-2009: Total rehabilitering av soilrør og baderom.

Styreleder opplyser at de skal rehabilitere taket i løpet av 2026/2027. Forhåpentligvis kan dette dekkes med egenkapitalen vår. Felleskostnadene ble økt i februar og er ikke planlagt å øke ytterligere i år.

Styret er godt i gang med prosjektet knyttet til oppgradering av taket. OBOS er engasjert som prosjektleder, og arbeidet gjennomføres i samarbeid med Øvrefoss 6 og Sannergata 5. Avtalen er signert og OBOS er i gang med å innhente anbud. Målet er å gjennomføre prosjektet på en kostnadseffektiv måte.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 359 175,-pr. 01.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366870
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 4 821 247,00
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: 5 282 075,00
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: 5 519 011,00
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: 1 410 427,00
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: 102 260,17
Kapitalkostnader: 953,26
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207793574
Restsaldo: 112 022,73
Kapitalkostnader: 727,14
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207793582
Restsaldo: 114 981,75
Kapitalkostnader: 746,29
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207943835
Restsaldo: 29 910,99
Kapitalkostnader: 247,87
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 289,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 1 021 416,-. Overskuddet ble overført til aksjelagets egenkapital. For år 2026 er det iht. regnskapet budsjettert med et overskudd på kr. 974 138,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
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

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: 777 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.

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 er det kun 1 minutt 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1942. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet. Rommet er i dag innredet og brukt som soverom. Kjøkkenet er flyttet til den opprinnelige stuen. Dagens stue med byggemeldt som alkove.

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
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Sannergata 5 C - etablering av minibank i vindusfelt. Saksnummer 202604609
Øvrefoss 14 A - bruksendring fra apotek til kafe og fasadeendringer. Saksnummer 202515903
Øvrefoss 4 A - rehabilitering og bruksendring av bakgårdsbygning til lydstudio. Saksnummer 202511448

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/228/597:
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

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. (De to første er inkludert i prisen) kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 335,- 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. mai 2026

Megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken 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

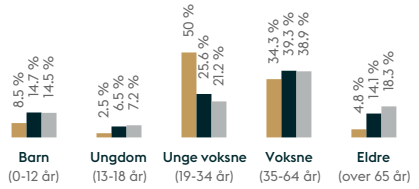
Offentlig transport

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

Leilighet i bygård.
Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 597
Aksjenummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26244 **Eiendomsverdi ref nr:** BP7756

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av aksjenr: 54 i aksjelaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

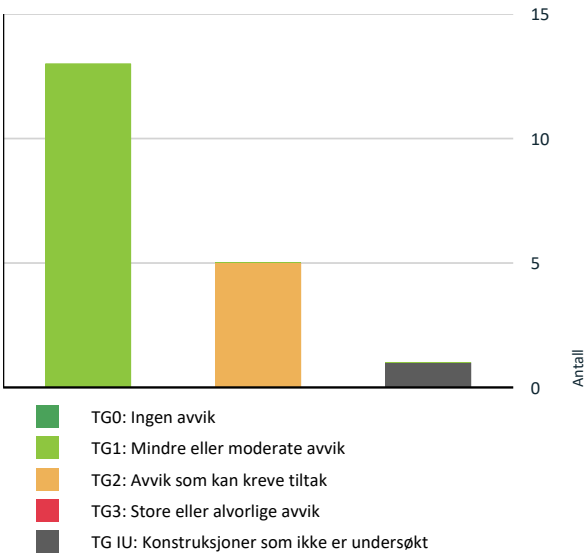
Leilighet i bygård.

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

Leilighet i bygård: Leilighetens planløsning er tilpasset fra opprinnelig arkitektegning. Det foreligger godkjente byggetegninger, men takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning er særskilt byggmeldt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD.

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Utførte oppgraderinger, rehabiliteringer og påkostninger (2018–2026):

2018
Fasade og vinduer (i regi av aksjelaget)
Det ble gjennomført omfattende fasaderehabilitering av bygget i regi av aksjelaget. Arbeidene inkluderte rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer, samt montering av nye doble terrassedører mot takterrassen.

Balkong (i regi av aksjelaget)
Det ble samtidig som fasaderehabilitering etablert balkong på leilighetens østside.

Generell innvendig rehabilitering
Leiligheten ble totalrehabilitert innvendig med gjennomgående oppgradering av overflater, materialvalg og innredning. Tidligere strietapet på veggene ble utbedret med veggfornyer før samtlige vegger og tak ble malt.
Det ble lagt nye laminatgulv av typen Berry Alloc Champs Élysées (12,3 mm) i alle rom. Trappen ble samtidig oppgradert med nye trinn og kledning i Lundbergs Trend Laminat eik, og eksisterende rekkverk i stål ble modernisert og rehabilitert.
Videre ble det montert nye karmer og nye innerdører til soverom og bad. Leiligheten fikk også nye gulv- og taklister gjennomgående i alle rom.

Oppvarming og radiatorer
Begge radiatorene i leiligheten, hhv. på soverom og kjøkken, ble skiftet ut og erstattet med nye radiatorer i 2018.

Kjøkken
Kjøkkenet ble i forbindelse med totalrehabiliteringen flyttet fra det som i dag benyttes som soverom til sin nåværende plassering. For å sikre naturlig fall på røropplegget ble gulvet i dagens soverom hevet, noe som eliminerte behovet for vannpumpe. Alt arbeid knyttet til rørinstallasjoner og elektrisk anlegg ble utført av autoriserte fagpersoner.
I forbindelse med etableringen av nytt kjøkken ble det oppført en egen nisje for kombinert vaskemaskin og tørketrommel, noe som bidrar til bedre plassutnyttelse på badet.
Kjøkkenet er innredet med kjøkkenskrog, skaper og benkeplate fra IKEA, med nedfelt vask og oppkant/bakvegg i samme materiale og utførelse som benkeplaten. Det er montert kjøkkenarmatur med integrert stoppekran.
Kjøkkenet er utstyrt med ekstra bred induksjonstopp på 80 cm. Over induksjonstoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter.

Lyskildene på kjøkkenet er diskre LED-plater plassert under alle overskap. Benkeplatebelysningen kan dimmes og styres enkelt via app (fungerer via IKEA home smart, tilpasset bla. Google Home mm.). Ny eier kan enkelt etablere bryter til systemet om ønskelig.
Under kjøkkenbenken mot vinduet er det integrert en stor radiator. Benkeplaten er utstyrt med integrerte og avtagbare ventilasjonsrister som sikrer god luftsirkulasjon og effektiv varmefordeling fra radiatoren under. Radiatoren er tilgjengelig via tilpasset løsning i enden av kjøkkenbenken samt gjennom ventilasjonsristene.
For å maksimere/bedre effekten av radiator i benk er det montert stillegående sirkulasjonsvifte, med trinnløs regulering, i benk.

Det elektriske anlegget ble samtidig oppgradert med etablering av nye kurser og nytt opplegg til kjøkkenet. Kjøkkenet er videre utstyrt med både komfyrvakt og Waterguard-system.

Samtlige hvitevarer ble kjøpt nye ved etableringen av kjøkkenet, herunder blant annet:
•Norcool kjøleskuff
•IKEA komfyr
•Electrolux fryseskap
•Oppvaskmaskin
•Electrolux kombinert vaskemaskin og tørketrommel
Senere oppgraderinger av hvitevarer:
•2025: Ny Electrolux oppvaskmaskin
•2026: Ny Norcool kjøleskuff

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye kurser og nytt opplegg i forbindelse med etableringen av nytt kjøkken.

Oppbevaringsløsninger og spesialtilpasset innredning
Det er montert vegghengt innredning både under TV-løsningen i stuen og ved spiseplassen på kjøkkenet. Begge løsningene er utført med åpne nisjer/hylleseksjoner tilpasset oppbevaring og eksponering av blant annet bøker, dekor og øvrig interiør.

Tilstandsrapport

2019
Gang og garderobeløsning
Det ble oppført plassbygget garderobeskap spesialtilpasset gangen av møbelsnekker. Skapet har integrert nisje for oppbevaring av blant annet støvsuger og rengjøringsutstyr. Det ble også montert plassbygde speildører.

Sikkerhet
Boligen ble utstyrt med alarm- og røykvarslersystem tilknyttet Sector Alarm. Dette kan videreføres av ny eier om ønskelig. Det finnes godkjent brannslukningsapparat (pulver) i leiligheten.

2020
Bad
Servantskap på bad ble skiftet ut.

2021
Terrasse (i regi av aksjelaget)
Terrassegulv, utebod, membran, sluk og skillevegger ble totalrehabilitert i regi av aksjelaget. Rekkverk ble samtidig malt opp.

2024
Markise
Terrassemarkisen ble oppgradert med ny duk, ny kappe samt ny motor.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Boligblokk oppført i betong og murkonstruksjoner. Pussede/malte fasader.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takpapp/folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper i skiferkledning til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2018. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra kjøkken, balkong på 3,88 m².
Terrassebord på balkongen.

Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 23,15 m².

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt. Sluk under luke på terrassen.

Når du har en terrasse med en leilighet under, er sluket et kritisk punkt for å forhindre vannskader. Vedlikehold og riktig funksjon er avgjørende. Sluket må sjekkes jevnlig, spesielt på høsten for løv og vinterstid for is. Ved tegn til vannansamling eller fukt, bør det kontakte styret i borettslaget/sameiet/ aksjelaget med en gang, da balkongkonstruksjonen ofte er et fellesansvar. Hvis sluket går tett, kan vann samle seg og i verste fall forårsake skader i leiligheten under.

Terrassen ble oppgradert i regi av aksjelaget i 2021. Herunder ny membran, nye skillevegger på terrasse, nytt terrassegulv, boder med dører, beslagsarbeider på tak og under rekkverk, oppmaling av rekkverk samt nye rister til sluk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Det er kant fra entrégulv opp til soveromsgulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,65 m.

Tilstandsrapport

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene.
Ingen negative konstruksjonsmessige avvik observert utover normal bruksslitasje.
Se punkter under HMS.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert og ferdigstilt i regi av aksjelaget i 2009. Det ble samtidig utført renovering av soil- og røropplegg.

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.

Forutsetninger for ferdigattest er 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. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Det foreligger per 2026 ikke planer om renovering av baderom i regi av aksjelaget. Aksjonær kan jfm. vedtektene selv utføre overflateoppussing av bad om ønskelig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i plast og hjelpesluk i rustfritt stål.
Det er ikke mulig å se klemringen i sluk slik sluket er bygget opp.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport







5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med forheng og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 er gitt grunnet manglende kontrollmulighet for lekkasje fra innebygget sisterne.
Dette kan være ivaretatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

5 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit laminert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøleskuff, integrert fryseskuff, integrert oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken og ut. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Stoppekraner over himling på bad.
Disse fungerte ved testing.





Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i aksjelaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindusluke i ytterveggen på tidligere kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen kjøkkenløsning.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer fremstår med normal funksjon.

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. Sikringsskap med automatsikringer.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

Tilstandsrapport

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 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

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.







Tilstandsrapport

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Åpninger i rekkverk i innendørs trapp er større enn dagens forskriftskrav til nye etableringer
-Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til dagens forskriftskrav til nye etableringer
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på terrasse er ikke i henhold til dagens forskriftskrav til nye etableringer
-Rekkverkshøyde i stue er under dagens forskriftskrav til nye etableringer

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

-Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på én av sidene.

-Klatresikring: Liggende spiler på balkong må oppfylle krav i TEK17 om sikkerhet og klatresikring. Høyden skal være min. 1,0 m (1,2 m over 10 m fallhøyde), og maks åpning mellom spiler bør være 20 mm for å hindre klatring, eller maks 100 mm (10 cm) åpning for å hindre gjennomfall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

- Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold. Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader.

-Åpninger mellom spilene/ rekkverk på terrassen bør minskes grunnet sikkerhet.

Tilstandsrapport









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.



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

Leilighet i bygård.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5 Etasje	44	1		45	27	2	47
Kjeller		3		3			3
SUM	**44**	**4**			**27**	**2**	**50**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue 5 1/2	Bod terrassen	
Kjeller		Boder	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 1,57 m² og 1 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet i bygård: Leilighetens planløsning er tilpasset fra opprinnelig arkitektegning. Det foreligger godkjente byggetegninger, men takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning er særskilt byggmeldt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Hanne Flemmen Johansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Øvrefoss 8 F

Hjemmelshaver
Øvre Foss 8 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Øvre Foss 8 AS	933100529		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Hanne Flemmen Johansen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øvrefoss er en hyggelig og tilbaketrukket enveiskjørt gate på øvre Grünerløkka. De klassiske bygårdene preger det nærliggende gatemiljøet. Bakgården er pent opparbeidet med bed, sittegrupper og belagt med heller/asfalt. Gårdsrommet deles med den øvrige bebyggelsen i kvartalet noe som er med på å skape en herlig, grønn lunge rett utenfor inngangsdøren.

Her finner du alt det beste Grünerløkka har å by på rett utenfor døra. Som shopping, gastronomi, uteliv og all slags hygge.
Rikelig med kaféer og butikker ligger i gaten og kvartalene rundt leiligheten.

Området er preget av mange parker og grønne lunger, som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Vakre Birkelunden ligger i umiddelbar nærhet og her arrangeres det hyggelige søndagsmarkeder. Akerselva er nært ved, og har flotte turstier som leder til Maridalen i nord til Sørenga i sør.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Aksjeleilighet beliggende i 5. etg. bestående av entré, bad, soverom og kjøkken. Utgang til balkong fra kjøkken. 1/2 plan opp til stue og utgang til terrasse med utebod. Det er også lagringsbod med luke fra stuen. Lav høyde i boden.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for aksjelagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BP7756

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Flemmen Johansen	9578-5995-4-255776	2026-05-07 22:47:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0254/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvrefoss 8F, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hanne Flemmen Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2018

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57198346
Forsikret i: Gjensidige (via aksjelaget)

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble totalrenovert i regi av aksjelaget i 2009. Vaskeservant ble byttet ut ved egeninnsats i 2020.

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

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

Eventuell kommentar: Finnes trolig via aksjelaget/styret.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført rehabilitering av fasade og takterrasse i regi av akjeslaget, hhv. 2018 og 2021.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kindberg og Kristiansen Elektriske AS. Nye kurser, generell rehabilitering av det elektriske anlegget, samt stikkontakter/opplegg for kjøkken etter flytting av kjøkken fra eksisterende soverom til nåværende plassering. Alt arbeid utført i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider ifm. flytting av kjøkken er utført av All VVS AS.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en ca 1 cm sprekk i en flis nærmest døren på baderom, etter fall av tung gjenstand.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig/byggteknisk gjennomgang med arealmåling utført 16.01.2018, av Torgeir Lien, sertifisert takstmann, på vegne av tidligere selger.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil 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: 5-0254/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Flemmen Johansen	**2026-05-07**

Identifikasjon

Hanne Flemmen Johansen

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

enova

Energiattest



Adresse **Øvrefoss 8F, 0555 OSLO**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299863**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80579357**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **597**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0504**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 890 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0254/26 . Vår ref.: 5395-1-57 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Foss 8 AS
Organisasjonsnr:	933100529
Aksjonær:	Johansen, Hanne Flemmen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	57
Aksjeboenhetsnumer:	00054
Adresse:	Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO
Aksjenummer:	525-532
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 Det planlegges en rehabilitering av taket i samarbeid med nabo-boligselskapene. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366870
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	4 821 247,00
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:	5 282 075,00
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:	5 519 011,00
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:	1 410 427,00
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: 6 816,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 846,28	
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:	601,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 939,-
Annen formue:	25 289,-
Gjeld:	363 084,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366870
Restsaldo:	102 260,17
Kapitalkostnader:	953,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207793574
Restsaldo:	112 022,73
Kapitalkostnader:	727,14
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207793582

Restsaldo:	114 981,75
Kapitalkostnader:	746,29
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207943835
Restsaldo:	29 910,99
Kapitalkostnader:	247,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 359 175,64,-, 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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. 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.

Planlagt beboermøte 29. april kl 17 i bakgården
Det planlegges å avholde et beboermøte i bakgården kl 17.
Det vil bli servert kaffe og boller, og det vil bli anledning til å stille spørsmål knyttet til generalforsamlingen og styrets arbeid for perioden.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra beboer om å pusse opp bad
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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helen Persson og Hanne Flemmen Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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 2025 - Øvre Foss 8 AS.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Sannergata Øvre Foss Felles.pdf

Sak 5

Forslag fra beboer om å pusse opp bad

Forslag fremmet av:
Runa Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet ett forslag om å pusse opp badene i borettslaget. Det er flere som har skader i flisene, og det er bekymring om at det kan føre til lekkasje eller kostbare vannskader.

Styrets innstilling

Det er nettopp startet et prosjekt med å pusse opp takene. Slik vi ser det nå vil det bli et for omfattende prosjekt for styret å ta på seg samtidig. Det er heller ikke økonomisk forsvarlig slik økonomien til borettslaget er i dag.

Vedlikehold og oppgradering av innvendige overflater på bad ligger i stor grad innenfor andelseiers ansvar.

Borettslaget har per i dag ikke avklart et dokumentert behov for en samlet rehabilitering av bad, og et slikt prosjekt vil innebære betydelige kostnader for fellesskapet. Det er således viktig at det foretas en fullstendig utredning, før generalforsamlingen eventuelt vedtar en endelig oppussing av alle bad.

Styret innstiller derfor på å **avslå forslaget.**

Forslag til vedtak

Boligselskapet igangsetter oppussing/rehabilitering av alle badene.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 som foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nora Kristine Rasmussen

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

- Morten Omvik

Styrets årsrapport

Om selskapet

Øvre Foss 8 AS består av 60 leiligheter knyttet til aksjer. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 100 529, og er lokalisert 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. Selskapet har ingen ansatte.

Styret og tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret bestått av:

- Styreleder: Sigvor Kristine Rullestad
- Styremedlem: Nora Kristine Rasmussen
- Styremedlem: Anne Brøvig Pedersen

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har i perioden gjennomført 11 styremøter. I tillegg har kommunikasjonen foregått via gruppechat og telefon. Samarbeidet i styret har vært godt.

Kommunikasjon med beboere

Styret har i stor grad gått bort fra Facebook som informasjonskanal, og benytter nå primært Vibbo, supplert med SMS og e-post. Facebook fungerer fortsatt som en fin kanal for uformell kommunikasjon mellom naboer.

Beboeraktiviteter

29. april ble det arrangert en hyggelig samling med boller og kaffe for beboerne i forbindelse med årsmøtet.

Vedlikehold og drift

Graffitifjerning

Etter fjorårets fjerning av all grafitti på fasade opplever vi at det har holdt seg veldig fint. Vi har hatt en ekstra fjerning i vår.

Øvrig vedlikehold

Vaktmester Kim gjennomførte i vår en runde i bygget hvor han satte opp tetningslister og smurte dører der det ble etterspurt. Det var stor suksess og det vil bli vurdert å gjenta til høsten.

Styret opplever fortsatt at det påløper unødvendige kostnader knyttet til fjerning av hensatte gjenstander. Beboere oppfordres til å bidra til å holde fellesarealene ryddige.

Økonomi

Selskapets økonomi er stabil og i utvikling. Felleskostnadene ble økt med 3 % i perioden, dette for å sikre oss økonomisk i møte med oppgradering av taket.

Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostnadene nede gjennom gode avtaler og samarbeid.

Utleie

Ulovlig utleie er fortsatt et stort problemområde som krever betydelig oppfølging fra styret. Dette medfører både tidsbruk og kostnader for fellesskapet. Arbeidet med å sikre at utleie skjer i henhold til regelverket fortsetter, med bistand fra OBOS.

Parkering

Parkering er i tillegg til utleie en hyppig påkjenning for styrets arbeid. Vi bruker mye ressurser på det, uten at vi ser noe forbedring. Det blir mange henvendelser både på vibbo i fellesrommet og en til en henvendelser til de personene vi får navn på. Det er kontaktet et firma for å kunne dele ut bøter, så om vi ikke ser forbedring er dette muligens løsningen.

Dugnad

Årets dugnad er satt til 6. mai. Styret ser frem til godt oppmøte og hyggelig samarbeid mellom beboerne.

Fremtidsplaner

Styret er godt i gang med prosjektet knyttet til oppgradering av taket. OBOS er engasjert som prosjektleder, og arbeidet gjennomføres i samarbeid med Øvrefoss 6 og Sannergata 5. Avtalen er signert og OBOS er i gang med å innhente anbud.

Målet er å gjennomføre prosjektet på en kostnadseffektiv måte.

Oppsummering

Det har vært et aktivt år for styret, med fokus på vedlikehold, økonomistyring og oppfølging av beboere. Det er en del arbeid som oppleves som svært unødvendig knyttet til husordensreglene, så vi håper at hver enkelt kan sette seg inn i de og med det avlaste styrets arbeid. Samarbeidet i styret har vært godt, og det er et generelt godt bomiljø i gården som vi setter stor pris på.

Styret takker for tilliten og ser frem til videre arbeid for fellesskapet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ØVRE FOSS 8 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE FOSS 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O43TW-NNFOV-BOW5P-SYNW7-W7Y7E-BYKN0

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O43TW-NNFOV-BOW5P-SYNW7-W7Y7E-BYKN0

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

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

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

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

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933100529, KLIENTNR. 5395

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 798 180	3 676 032	3 798 408	3 798 408
Andre inntekter	3	932	10 567	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 799 112**	**3 686 599**	**3 798 408**	**3 798 408**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-150 000	-135 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-13 908	-14 048	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 189	-12 849	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-139 353	-132 988	-140 000	-146 300
Konsulenthonorar		-40 522	-16 217	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-66 674	-21 392	-60 000	-60 150
Forsikringer		-188 244	-172 582	-211 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-387 230	-356 879	-408 000	-399 000
Kostnader sameie	21	-522 322	-526 107	-550 000	-586 000
Energi/fyring	9	-9 988	-8 861	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 766	-186 203	-140 000	-144 200
Andre driftskostnader	10	-86 369	-90 738	-96 200	-97 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 765 714**	**-1 692 899**	**-1 818 200**	**-1 866 270**
DRIFTSRESULTAT		**2 033 398**	**1 993 699**	**1 980 208**	**1 932 138**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 351	24 545	0	0
Finanskostnader	12	-1 040 333	-1 099 724	-1 067 000	-958 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 011 982**	**-1 075 179**	**-1 067 000**	**-958 000**
ÅRSRESULTAT		**1 021 416**	**918 520**	**913 208**	**974 138**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 021 416	918 520		

ØVRE FOSS 8 AS
ORG.NR. 933100529, KLIENTNR. 5395

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 376 874	1 390 782
Tomt		155 000	155 000
Andre varige driftsmidler	14	1 600	1 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 533 474**	**1 547 382**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		747	28 067
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 340
Andre kortsiktige fordringer	15	204 967	139 369
Driftskonto OBOS-banken		578 889	585 092
Sparekonto OBOS-banken		503 643	1 519
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	262 400	248 192
SUM OMLØPSMIDLER		**1 550 646**	**1 013 579**
SUM EIENDELER		**3 084 120**	**2 560 960**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	108 000	108 000
Udekket tap	17	-14 747 095	-15 768 510
SUM EGENKAPITAL		**-14 639 095**	**-15 660 510**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 217 727	17 729 312
Annen langsiktig gjeld	19	94 200	94 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 311 927**	**17 823 512**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 704	89 186
Leverandørgjeld		22 963	34 781
Påløpte renter		5 329	5 908
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	262 400	248 192
Annen kortsiktig gjeld	20	19 892	19 892
SUM KORTSIKTIG GJELD		**411 288**	**397 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 084 120**	**2 560 960**
Pantstillelse	21	30 664 000	30 664 000
Garantiansvar	22	814 906	770 782

Oslo, 24.03.2026
Styret i Øvre Foss 8 As

Sigvor Kristine Rullestad /s/ Nora Kristine Rasmussen /s/ Anne Brøvig Pedersen /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	3 212 244
Internett	136 080
Balkonglån	449 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 798 180**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	932
SUM ANDRE INNTEKTER	**932**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 404

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 189**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-66 674**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-226 203
Renovasjonsgebyr	-161 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-387 230**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 988
SUM ENERGI / FYRING	**-9 988**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-1 155
Diverse utstyr	-345
Renhold ved firmaer	-63 675
Andre driftskostnader	-12 781
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 404
Bank- og kortgebyr	-3 038
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 369**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	19 114
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 976
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 770
Andre renteinntekter	2 367
SUM FINANSINNTEKTER	**28 351**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-299 865
Renter og gebyr på lån	-319 459
Renter og gebyr på lån	-333 762
Renter og gebyr på lån	-87 247
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 040 333**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 404 830	
vskrevet tidligere	-14 048	
Avskrevet i år	-13 908	
		1 376 874
SUM BYGNINGER		**1 376 874**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 908**

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 2025	65 598
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	**204 967**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	108 000
SUM AKSJEKAPITAL	**108 000**

Fordelt på 540 aksjer x 200.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-10 170 000	
Nedbetalt tidligere	5 012 962	
Nedbetalt i år	247 553	
		-4 909 485
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-6 138 935	
Nedbetalt tidligere	717 285	
Nedbetalt i år	102 003	
		-5 319 647
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-6 414 282	
Nedbetalt tidligere	749 442	
Nedbetalt i år	106 574	
		-5 558 266
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	214 216	
Nedbetalt i år	55 455	
		-1 430 329
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 217 727**

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	17 217 727
TOTALT	**17 217 727**

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

Bygninger	1 376 874
Tomt	155 000
TOTALT	**1 531 874**

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 814 906. 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".

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985080968, KLIENTNR. 5322

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 821 228	1 655 652	1 821 600	1 821 600
Andre anlegg	8	-426 751	0	0	0
Andre inntekter	3	60 803	41 240	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 455 280**	**1 696 892**	**1 871 600**	**1 871 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-30 533	-30 533	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 346	-5 489	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-27 423	-26 170	-28 000	-29 260
Konsulenthonorar		-12 240	-14 833	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-33 717	-71 195	-70 000	-70 000
Andre anlegg	8	223 031	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 273 637	-1 251 958	-1 315 000	-1 315 000
Andre driftskostnader	10	-249 371	-252 326	-217 400	-223 164
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 459 876**	**-1 698 144**	**-1 694 400**	**-1 701 664**
DRIFTSRESULTAT		**-4 595**	**-1 252**	**177 200**	**169 936**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 595	1 252	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 595**	**1 252**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**177 200**	**169 936**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	0		

SAMEIET SANNERGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP
ORG.NR. 985080968, KLIENTNR. 5322

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	198 466	228 999
SUM ANLEGGSMIDLER		**198 466**	**228 999**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		113	0
Driftskonto OBOS-banken		213 108	541 782
Sparekonto OBOS-banken		403 219	0
SUM OMLØPSMIDLER		**616 440**	**541 783**
SUM EIENDELER		**814 906**	**770 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 400	337 995
Annen kortsiktig gjeld	14	636 506	432 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		**814 906**	**770 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**814 906**	**770 782**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
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.

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	1 821 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 821 228**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Andel uteområdet 2025	60 803
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 803**

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 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 346**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-7 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 730
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 350
Kostnader dugnader	-4 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 717**

NOTE 8	
ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	-426 751
KOSTNADER	
Diverse kostnader	223 031
SUM KOSTNADER	**223 031**
SUM ANDRE ANLEGG	**-203 719**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-13 686
Fjernvarme	-1 259 951
SUM ENERGI / FYRING	**-1 273 637**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-21 365
Vaktmestertjenester	-156 136
Renhold ved firmaer	-15 225
Snørydding	-24 405
Gressklipping	-30 170
Bank- og kortgebyr	-2 070
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-249 371**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 219
Andre renteinntekter	113
SUM FINANSINNTEKTER	**4 595**

NOTE 12	
Miljøstasjon	
Tilgang 2022	305 332
Avskrevet tidligere	-76 333
Avskrevet i år	-30 533
	198 466
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**198 466**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 533**

BESKYTTET

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

AS Sannergaten 5, avregning 2025	-283 242
AS Øvre Foss 6, avregning 2025	-148 297
Øvre Foss 8 AS, avregning 2025	-204 967
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-636 506**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helen Persson og Hanne Flemmen Johansen 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 Forslag fra beboer om å pusse opp bad

Boligselskapet igangsetter oppussing/rehabilitering av alle badene.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nora Kristine Rasmussen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Omvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE FOSS 8 AS

Organisasjonsnummer: 933100529
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helen Persson og Hanne Flemmen Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag fra beboer om å pusse opp bad

Fremmet av: Runa Bakke

Det er fremmet ett forslag om å pusse opp badene i borettslaget. Det er flere som har skader i flisene, og det er bekymring om at det kan føre til lekkasje eller kostbare vannskader.

Styrets innstilling
Det er nettopp startet et prosjekt med å pusse opp takene. Slik vi ser det nå vil det bli et for omfattende prosjekt for styret å ta på seg samtidig. Det er heller ikke økonomisk forsvarlig slik økonomien til borettslaget er i dag.

Vedlikehold og oppgradering av innvendige overflater på bad ligger i stor grad innenfor andelseiers ansvar.

Borettslaget har per i dag ikke avklart et dokumentert behov for en samlet rehabilitering av bad, og et slikt prosjekt vil innebære betydelige kostnader for fellesskapet. Det er således viktig at det foretas en fullstendig utredning, før generalforsamlingen eventuelt vedtar en endelig oppussing av alle bad.

Styret innstiller derfor på å **avslå forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 som foregående år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Kristine Rasmussen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nora Kristine Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Omvik (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Omvik

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til 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 dl. tegninger

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
Mott : 0. OCT. 1938

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

Øvrefoss 10, blokk 1 og 2
-Byningschefens eksp.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 skjøtebrev utferdiges.

Reguleringsbestemmelser herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 12/10-1938.

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/

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

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

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

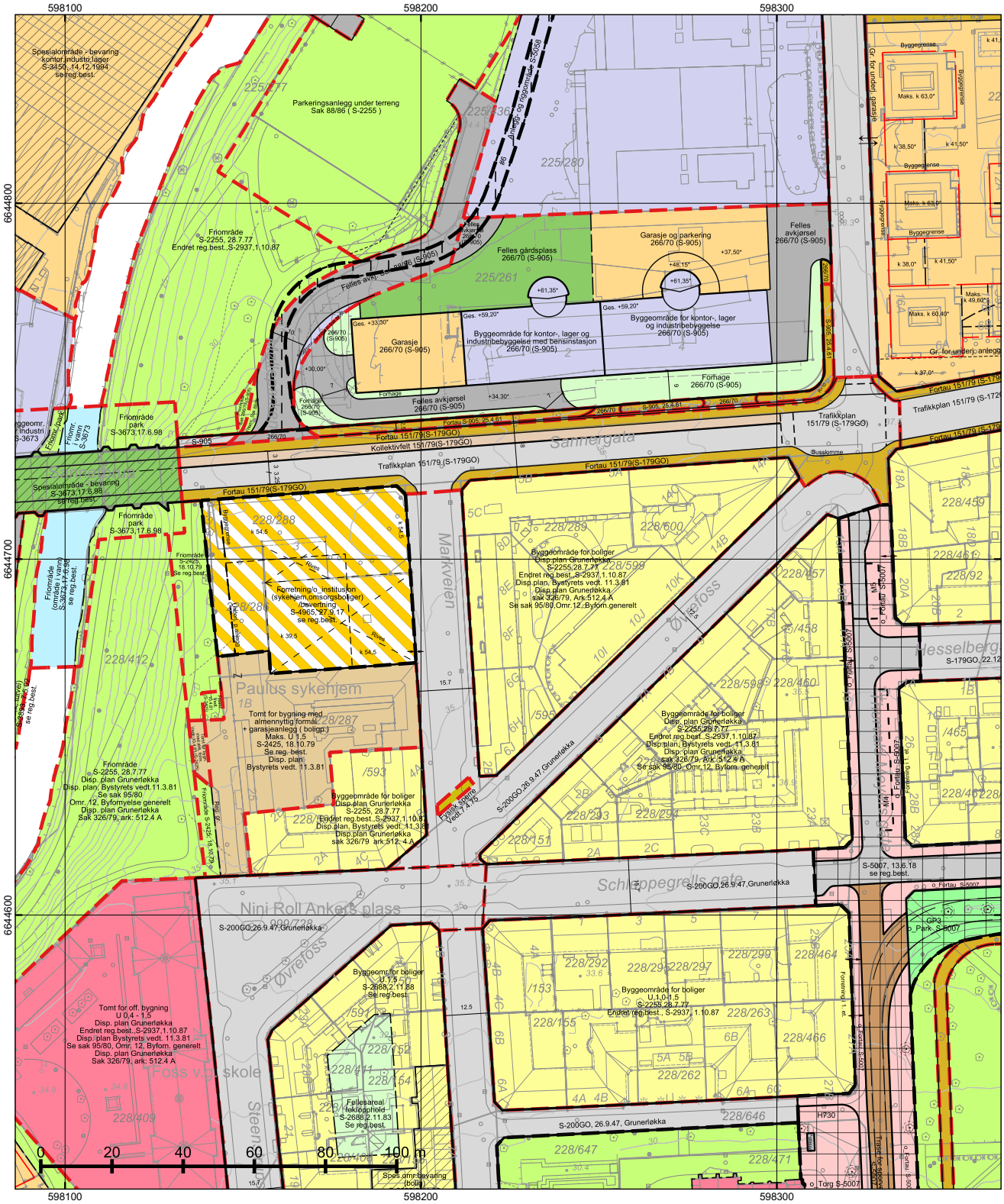
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

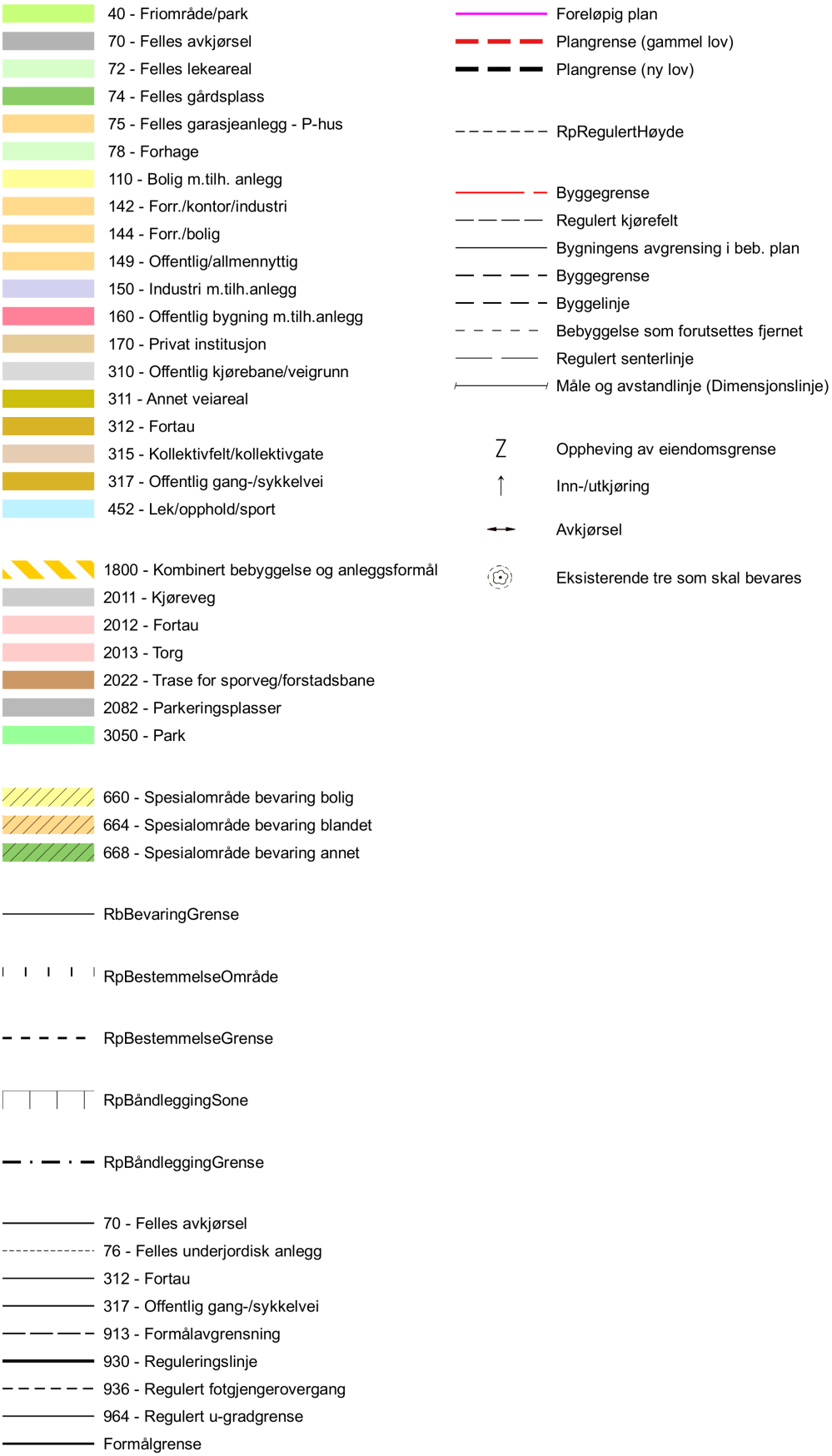
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

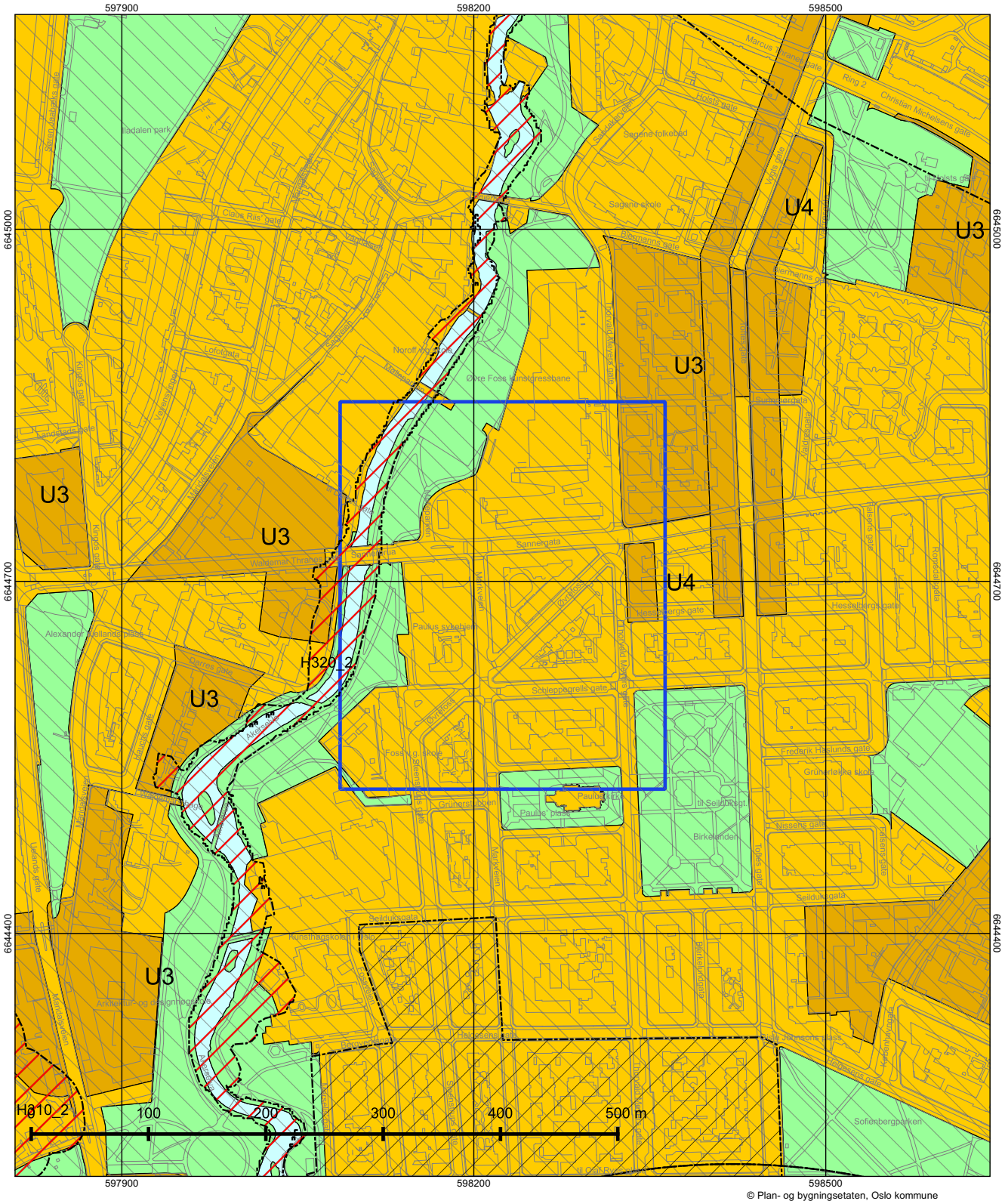
PlottID/Best.nr: 157330/ 86532132
Deres ref.:
Adresse: Øvrefoss 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/597

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157330/86532132
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

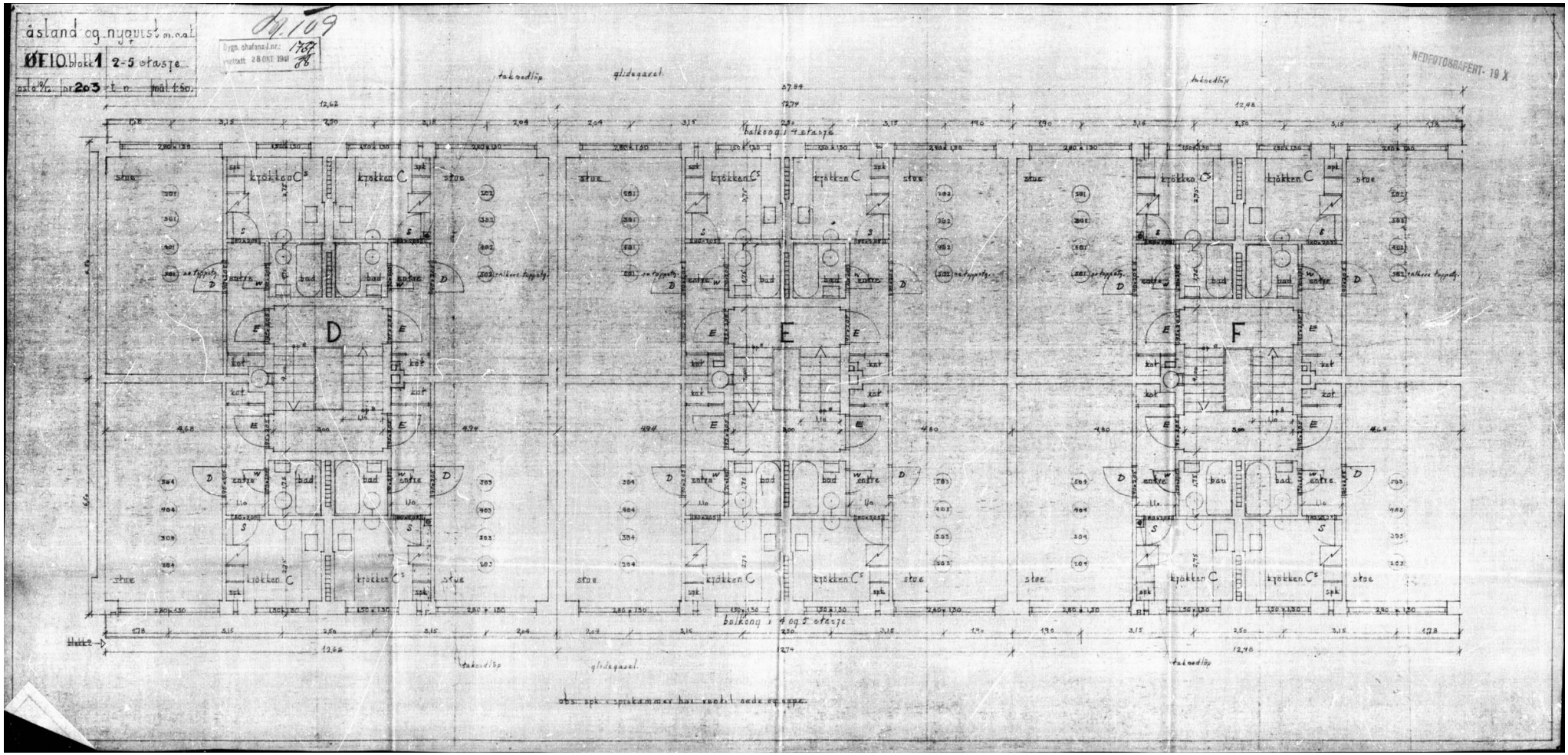
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

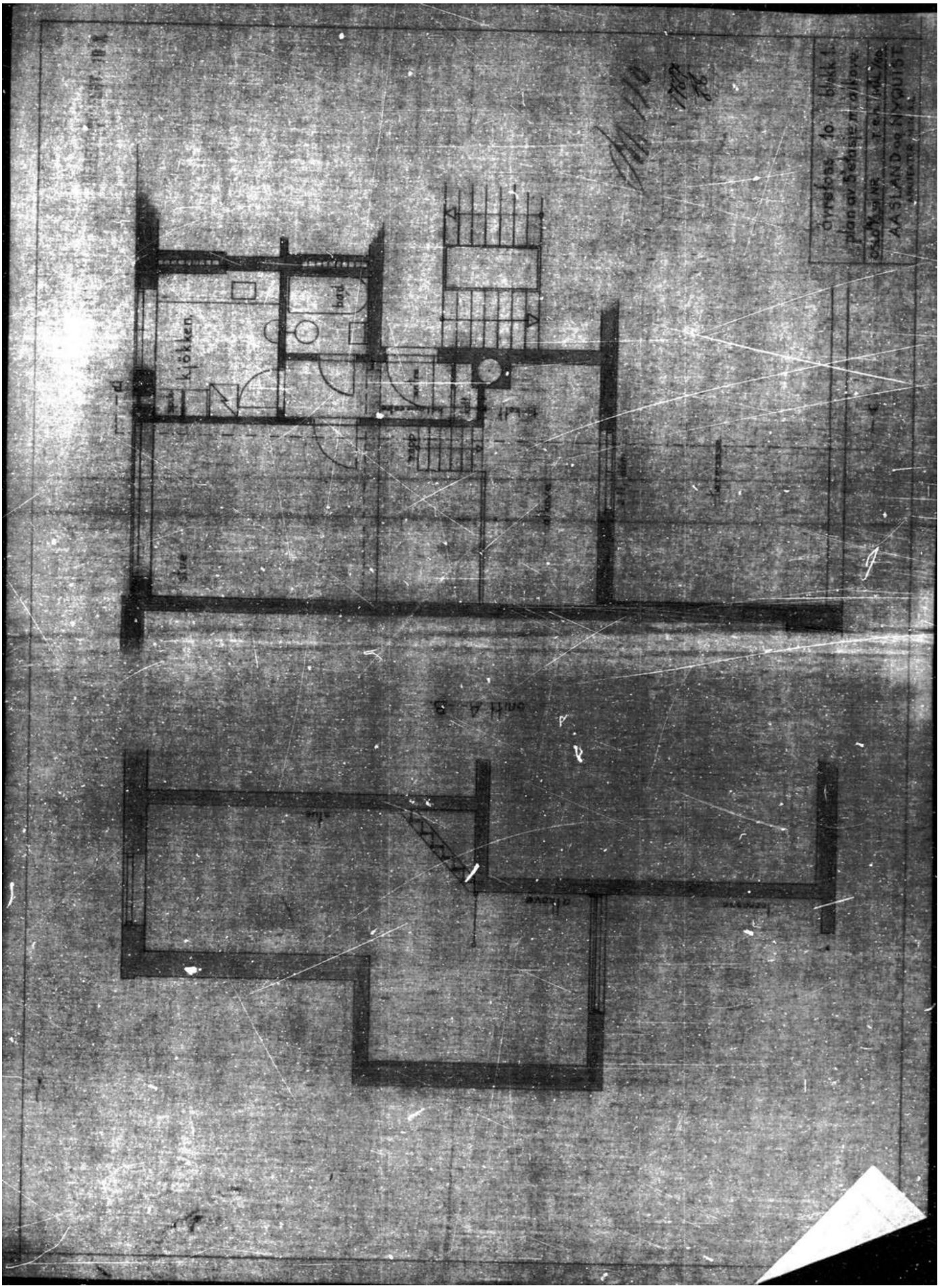
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

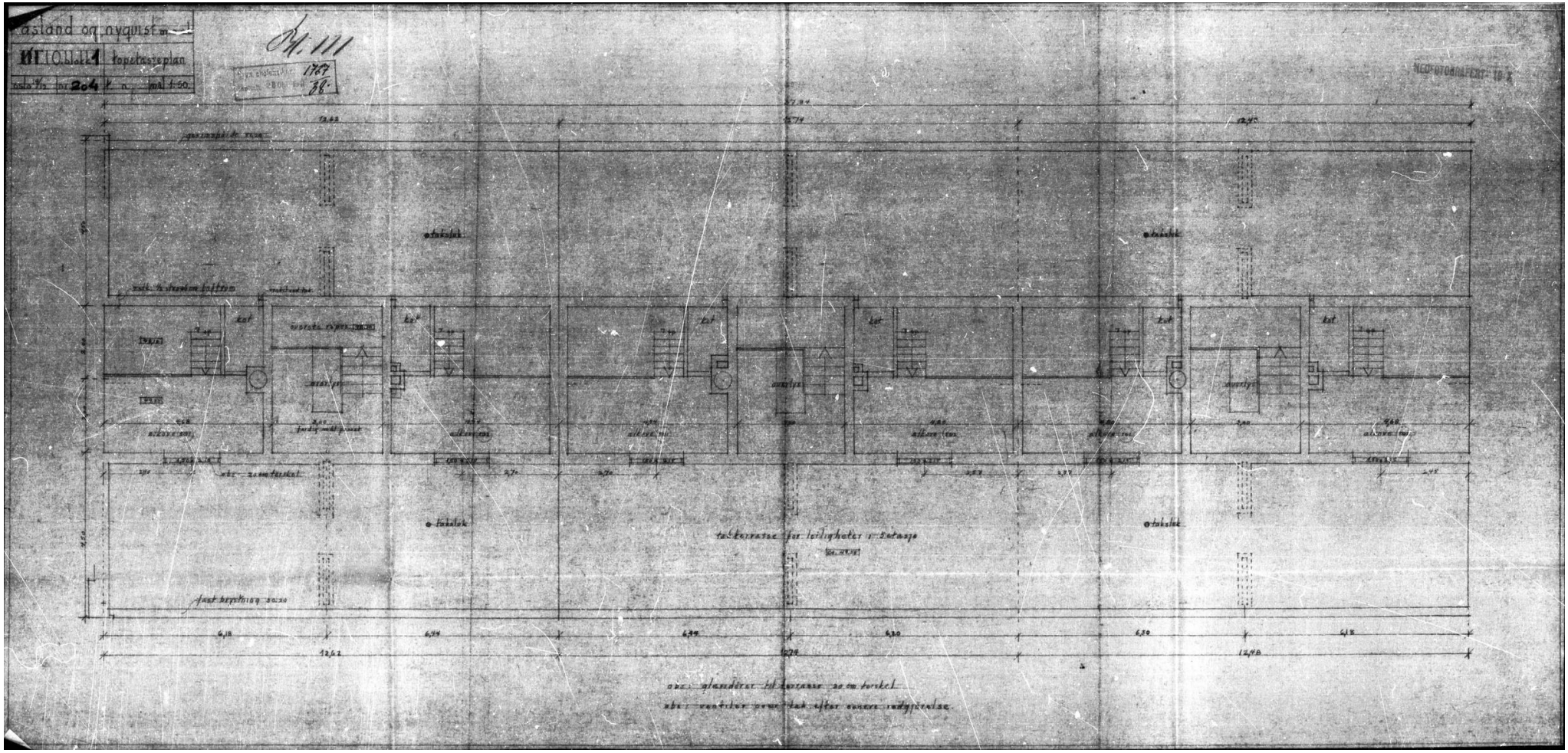
Se tegnforklaring på eget ark.

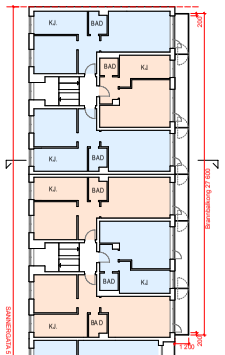
Tegnforklaring - kommuneplan




åsland og nygaard a.s
ØF10 blokk 1 2-5 etasje
Bygn. ohafanal nr: 1767/38
mottatt 28 OKT 1941
balkong i 4 etasje
balkong i 4 og 5 etasje
takoppløp
glidegavel
kjøkken C
kjøkken Cs
stue
entre
bad
bau
kot
spk
D
E
F
obs: spk = spiskammer har ventil nede og oppe.

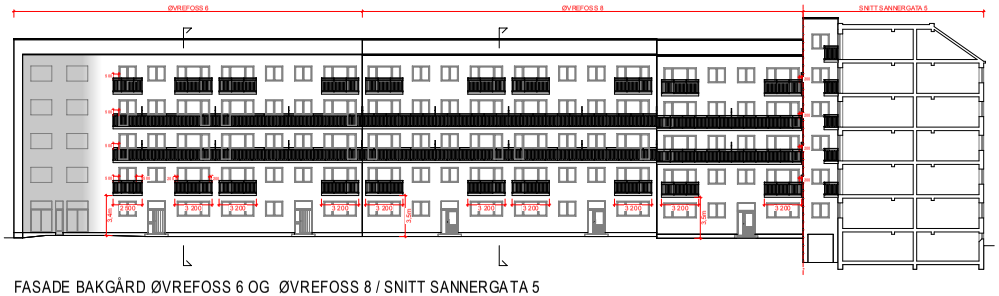

Kjökken
bad
stue
soverom
terrasse
Snitt A - B


Vasland og nygaist m.
III 10. blakk 1 topetrasseplan
skala 1:50 for 204 k. n. mal 1:50.
H. 111
1767
38
NEDFOTOGRAFERT 19.X
tak terrasse for leiligheter i 5 etasje
takslak
takslak
takslak
takslak
fast betplate 30:30

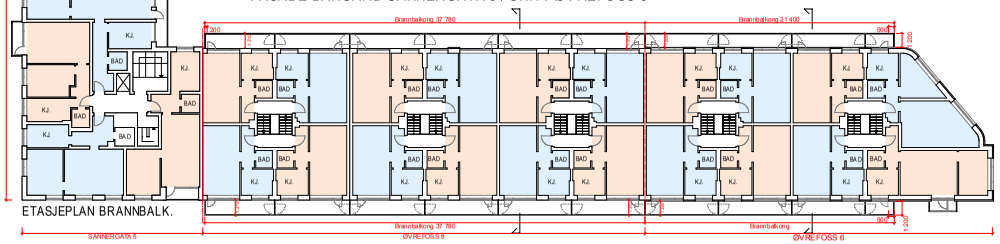




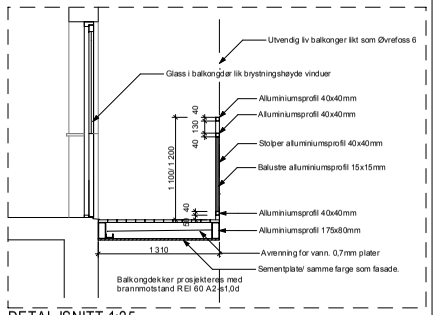
FASADE BAKGÅRD SANNERGATA 5 / SNITT ØVREFOSS 8



FASADE BAKGÅRD ØVREFOSS 6 OG ØVREFOSS 8 / SNITT SANNERGATA 5



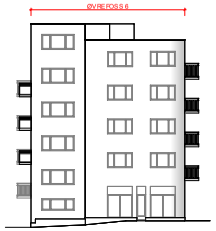
ETASJEPLAN BRANNBALK.



DETALJSNITT 1:25



FASADE GATE MARKVEIEN



FASADE GATE ØVREFOSS / GAVL ØVREFOSS 6

ETASJEPLAN SINGLE BALK.

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

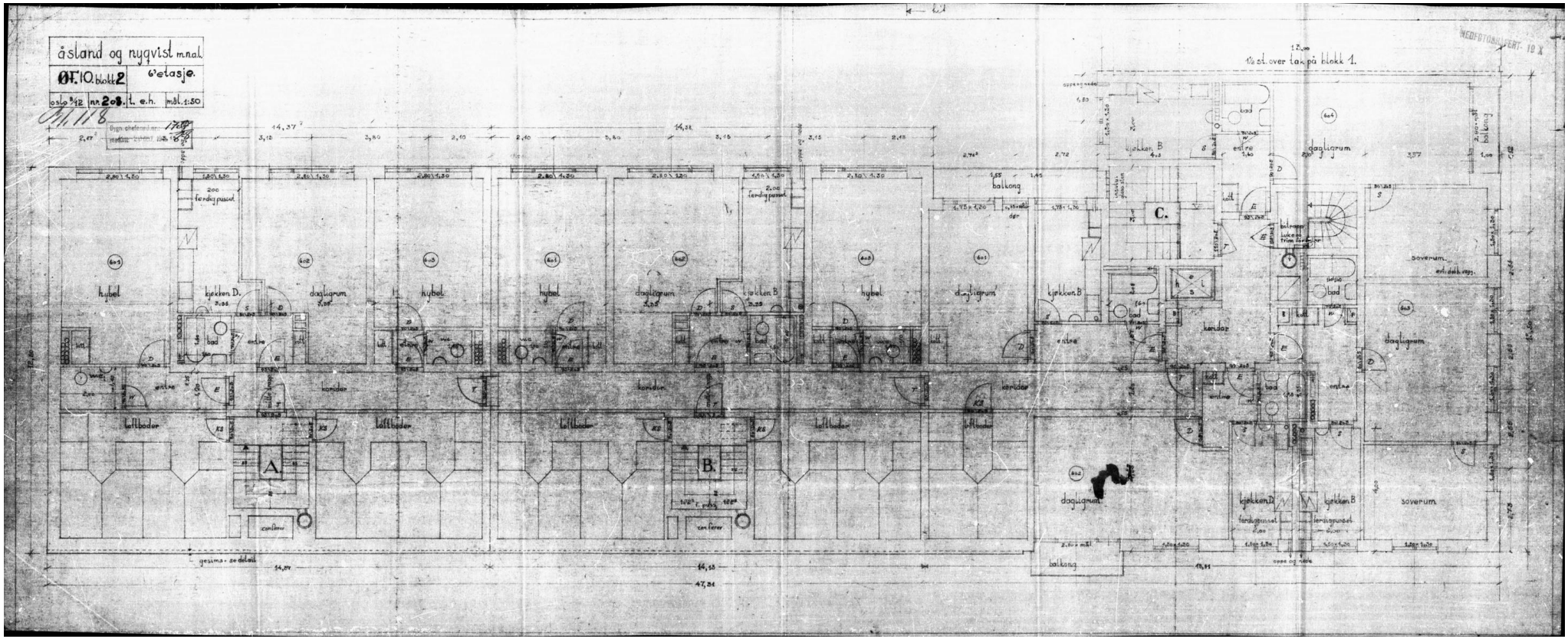
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	15.09.2017	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **ØVREFOSS 8 - BALKONGER**

TEGNING: NY SITUASJON 1:200 MILJØ OG DETALJSNITT

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
228/597	ØVRE FOSS 8 AS	2017-21 ØVR8	15.09.2017	1:200, 1:25 (A1)	E03	0

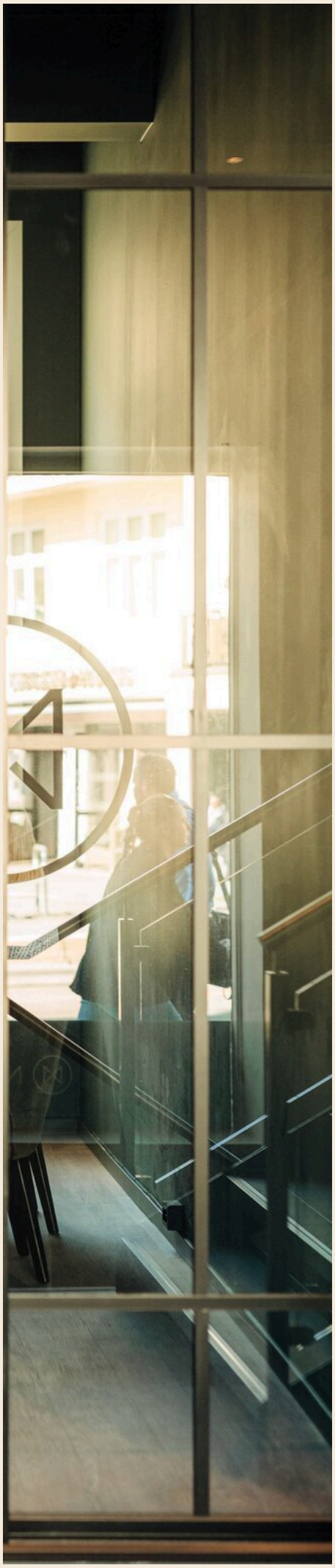

åsland og nygvist m.n.al.
ØT. 10. blokk 2
6'etasje.
nr. 208.
1:50
1½ st. over tak på blokk 1.
hybel
kjøkken D.
dagligrom
kjøkken B
entre
kontor
bad
toalett
balkong
ferdigpassel
soverum
kjøkken
A
B
C.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0254/26

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:

Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757