

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 141 765,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 7 393 115,-
Felleskostn.: Kr 6 356,-
Selger: Nora Backer Malm
Karl Torbjørn Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 64/71 kvm
Tomtstr.: 288 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 594
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1007250030

Stilfull og klassisk 3-Roms - Balkong - Bad og kjøkken fra 2022 - Gjennomgående

Velkommen til Øvrefoss 5!

Leiligheten har en verdifull beliggenhet i rolig sidegate med umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på: dagligvare, treningssenter, grøntområder, Akerselva og restauranter som Supreme Roastworks, Le Benjamin, SKAAL Matbar og Dumpling AS. Her får du klassisk leilighet med heltre gulvbord, stukkatur og peis. Store vinduer og en gjennomgående planløsning sikrer godt lys. Leiligheten har balkong med sol fra tidlig om morgnen til ca kl 16 på ettermiddagen.

Leiligheten kan fremheves med:

- 2 soverom
- Peis
- Solrik balkong
- Stukkatur
- Generøs takhøyde på hele 2,88 m
- Bad og kjøkken fra 2022 (se EES og tilstandsrapport)
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnader
- Heltre gulvbord
- Kjellerbod og loftsbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Formuesverdi	75
Årsberetning	76
Vedtekter	119
Meglerbrev	127
Reguleringskart	129
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken

6. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m² og ca. 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

288 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig tomt med sjarmerende bakgård som er hellebelagt med utemøblement, diverse planter og trær.

Beliggenhet

Bydel Grünerløkka er og har lenge vært svært populært, og det er ikke uten grunn! Samtidig som du får "alt" av servicefasiliteter i umiddelbar nærhet, har du også grønne, flotte parker innen kort gangavstand og velkjente serveringssteder. Godt omtalte Südøst ligger en spasertur fra leiligheten. Andre populære restauranter som Tranchér, Delicatessen, indiske New Anarkali og italienske Villa Paradiso ligger også i umiddelbar nærhet. Caféeer i nærheten: Cocoa Bar, Kaffebrenneriet, Espresso House, WB Samson.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Meny Ringnes Park, REMA 1000 Thorvald Meyersgate, Extra Sannergata eller Joker Toftes gate som alle er en rask spasertur fra leiligheten.

Du finner SATS på Schous plass og Ringnes park. Treningssenteret Evo ligger knappe 10 minutter unna her igjen, Fitness24Seven på Olaf Ryes plass og Fresh Fitness på Carl Berner. Hvis du foretrekker frisk luft er en løpetur langs Akerselva absolutt å anbefale.

I nærhet finner du Botanisk Hage, som med sitt mangfoldige og eksotiske planterike kan by på en naturopplevelse uten like i disse trakter. Like ved ligger Sofienbergparken med et yrende parkliv på varme sommerdager. Ellers på Grünerløkka finner du flere grønne lunger, blant annet Olaf Ryes plass, Birkelunden og Cuba Parken. Ved å følge Akerselva oppover ender du til slutt opp ved Maridalsvannet

Lakkegata skole(barneskole), Sofienberg skole(ungdomsskole) og Hersleb videregående skole, ligger i umiddelbar nærhet. Det er flere lekeplasser for barn i nærheten.

Fra Birkelunden, rett rundt hjørne fra leiligheten, går trikkelinjene 11, 12 og 13 - herfra går trikken til både Torshov, Sandaker, Storo og Kjelsås, eller andre veien mot sentrum. Bussholdeplass i Sannergata med linje 21 og 33, samt flybuss F5. I tillegg finner du stativer med bysykkel i Sannergata. Det planlegges bygging av T-bane gjennom Grünerløkka.

Adkomst

Adkomst fra Øvrefoss. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ringnes Park Fus barnehage, Waldemars barnehage og Seilduken barnehage A/L.

Skolekrets

Grünerløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sannergata med linje FB5A, FB5B og 21 ca 100 m

Trikk: Birkelunden med linje 11, 12 og 18 ca 200 m

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 1,3 km

Tog: Skøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 2 km

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i granitt/tegl. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: 2022, lekkasje fra naboens rør/sluk. Skade utbedret og dekket av forsikring.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad 2022

Arbeid utført av: Oslo rør og varmeteknikk AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Totalrenovert bad, 2022

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

Ja

Beskrivelse: Etter kontroll ble det pålagt å utbedre 1 av 3 pipeløp i borettslaget.

Pipeløpet som ble utbedret er ikke knyttet til denne leiligheten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektroarbeid utført på bad og kjøkken i forbindelse med totalrenovering.

Nytt stikk lagt til i stue.

Arbeid utført av: Proff Elektriker AS

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

Ja

Beskrivelse: Vedlikeholdsplanen til borettslaget er basert på tilstandsvurdering gjennomført i 2022.

Tilleggs kommentar

Godt fungerende sameie og hyggelige naboer som stiller opp for hverandre, enten det er å låne ting eller å hjelpe til med det som skal gjøres.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, entré, to soverom, stue/kjøkken. Fra det ene soverommet er det utgang til balkong på ca 3 kvm. Det medfølger også kjellerbod og loftsbod på henholdsvis 4 kvm og 3 kvm. I stuen er det malte gulvbord, stukkatur og peisovn med glassdør. Kjøkkenet har HTH innredning montert av fagfolk i 2022 med integrerte hvitevarer og vinskap, kompositt benkeplate som er montert opp langs bakvegg og generelt rikelig med skap- og benkeplass. Badet ble pusset opp i 2022 av fagfolk, er flislagt med varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare dører, dusjnisje og regnfallsdusj.

Standard

Dører:

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lyd motstand. To fløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019. Innvendige malte eldre dører i tre.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass mot bakhage, produsert i 2013. Vinduer med trelags isolerglass, av eldre dato mot vei (uten datostempling, fremstår som av eldre dato)

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Gulv:

Helte gulvbord i ett soverom. Malte gulv bord for øvrig.

Vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Eldre himlingsoverflater med pusset og malte overflater med stukkatur i ett soverom og stue. Himlingshøyde i stue er målt til 2,88 meter. Sparklet og malte plater i badet. Malte plater med spiler i mønster i ett soverom. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde i entré er målt til 2,64 meter.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe i stuen.

Ildsted:

Peisovn med glassdør i stuen. Ildfast plate er montert i framkant.

Ledningsnett for sanitær:

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i himling i bad. Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Stoppekran er lokalisert til bad i fordelerskap. Stoppekran er lokalisert til kjøkken under kum i kjøkkenet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Ventilasjon:

Elektrisk avtrekksvifte montert i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Del av benkeplaten montert opp på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Kompositt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøll/frys, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. HTH kjøkkeninnredning fra 2022.

Balkong:

Balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 3 m². Terrassebord montert på bjelkelag i metall. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Bad:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022. Slukrenne i plast montert i dusj. Slukrist i metall. Gulv og vegger (ca 1,2 m opp fra gulvet) er flislagte. Sparklet/pussede overflater for øvrig. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant. Benkeplate i laminat montert under servant/over vaskemaskin.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Info fra tilstandsrapport:

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong. Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 kvm og ca. 3 kvm.

Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 06.aug.1986 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Himling
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

- 2023 - Montering av garderobeskap i soverom
- 2022 - Ny HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- 2022 - Renovering av bad

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som leverer bredbånd, med mulighet for kabel-tv tjenester og digital-tv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

89460156

Energi**Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 442 939

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 771 754

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag 1 057,-

Felleskostnader 5 299,-

I tillegg dekkes internett, varmtvann, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 356

Andel Fellesgjeld

Kr 141 765

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 94 328

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nye Øvrefoss 5 Borettslaget

Organisasjonsnummer

953811596

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Nye Øvrefoss 5 er registrert i Enhetsregisteret og /eller

Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953811596. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 9 boligenheter. I oktober 2023 inngikk borettslaget avtale med Trappevask Service AS om rengjøringstjenester av trappeoppgang. Rengjøringen gjennomføres annenhver uke. Borettslaget har avtale med Telia som leverer bredbånd på fiberinfrastruktur, med opsjoner for digital-TV. Systemnøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Skilt til postkasse kan bestilles på skilthandelen.no og navnelapp på ringeklokker kan printes med standard etikettskriver eller etterspørres fra styret. Rekvisisjonsretten for systemnøkler innehas av forretningsfører (OBF AS) og den til enhver tid sittende styreleder.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16369128268, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 04.03.2025: 1 092 427

Andel av saldo: 141 765

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 201 747,-

Budsjett for 2024 var kr -101 980,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 553 678,-

Styret skal på sikt hente tilbud på utskifting av vinduer, men tidslinje er ikke bestemt.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 594 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i Nye Øvrefoss 5 Borettslaget med orgnr. 953811596

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1898. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong, samt rehabilitering av bad.

Dagens bruk av leiligheten stemmer med tidligere godkjente tegninger bortsett fra at vegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp. Dette er ikke en bærevegg og således heller ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

Pågående plansak

Saksnr: 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Pågående byggesaker

Schleppegrells gate 3 - Bytte av vinduer, takløft, oppføring av balkonger og nytt bygg i bakgård

Saksnummer: 202551515

Øvrefoss 6 - 8 - Rehabilitering av bad i 98 boenheter
Saksnummer: 200806995

Markveien 2 B - Fasadeendring
Saksnummer: 202304848

Øvrefoss 4 - Rehabilitering av balkonger
Saksnummer: 202115285

Øvrefoss 4 A - Rehabilitering og bruksendring av bakgårdsbygning til lydstudio
Saksnummer: 202456063

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste med vern: forskriftsfredet.
Eiendommen er forskriftsfredet av Riksantikvaren.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 250 000 (Prisantydning)

141 765 (Andel av fellesgjeld)

7 391 765 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 393 115 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 401 015 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 403 815 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

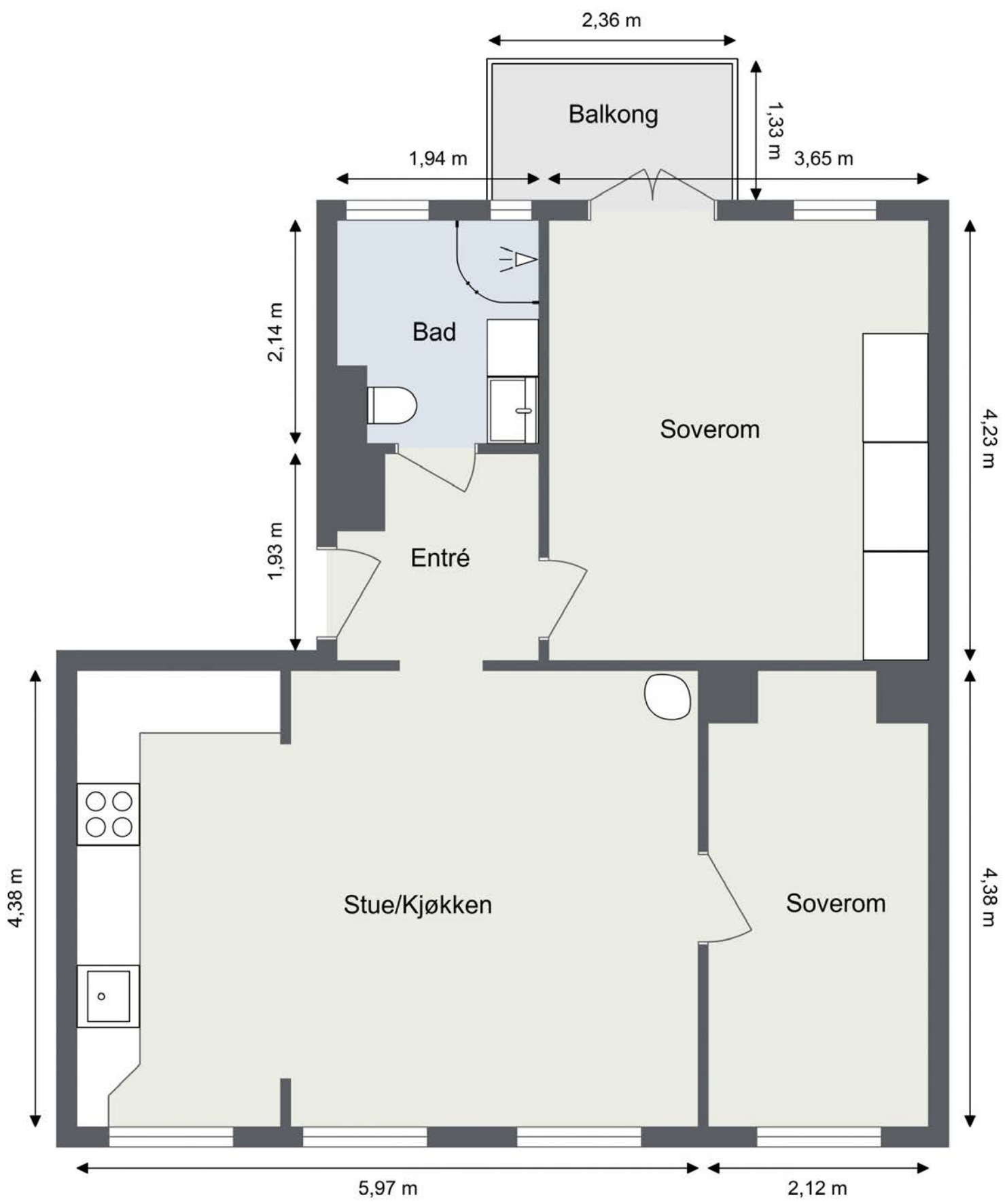
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

15.03.2025























































Vedlegg

Tilstandsrapport | Øvrefoss 5, 0555 Oslo

Bygningsteknisk gjennomgang

Oppdragsnr: 10125

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard,

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer (mot vei)	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Himling (stue og ett soverom)	Slitasje/skade/alders.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Elektrisk anlegg	Alder på deler av anlegget.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		4		
3. etasje	64	0	0	3
Loft		3		
Sum	64	7	0	3
Totalt bruksareal	71			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4,5 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	64	0	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1898 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt/tegl. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Trapper i metall- og trekonstruksjon. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m ² og ca. 3 m ² .

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Montering av garderobeskap i soverom	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Ny HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Renovering av bad	Håndverker ▾	Fremvist ▾

Kommentar

Montering av garderobeskap og kjøkkeninnredning er utført av håndverker som vennetjeneste/dugnadsarbeid.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 06.aug.1986 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Ja, det er registrert eldre etasjeskillere/himlinger som generelt ikke tilfredsstill dagens krav tilknyttet brannceller, det må utføres videre undersøkelser av forholdet.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstill dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

Enkelte små bruksmerker av dørene.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass mot bakhage, produsert i 2013.

Vurdering

Enkelte vinduer har noe slitasje/blekning av utvendige trerammer. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, av eldre dato mot vei (uten datostempling, fremstår som av eldre dato)

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte eldre dører i tre.

Vurdering

Dørene er av eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdte og i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 12 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 20 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Heltre gulvbord i ett soverom. Malte gulv bord for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Enkelte steder er det registrert noen små sprekkdannelser mellom gulvbord, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

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

Himling

TG 2

Eldre himlingsoverflater med pusset og malte overflater med stukkatur i ett soverom og stue.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,88 meter.

Vurdering

Det er registrert enkelte riss/sprekkdannelse i eldre stukkatur og himlingsoverflater.
TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje av overflatene.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Malte plater med spiler i mønster i ett soverom. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i entré er målt til 2,64 meter.

Vurdering

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

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe i stuen.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.
Eier opplyser om at pipen nylig ble feiet.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen. Ildfast plate er montert i framkant.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringsstidspunktet.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Stoppekran er lokalisert til bad i fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert til kjøkken under kum i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Del av benkeplaten montert opp på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra 2022.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, infesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 3 m².
Terrassebord montert på bjelkelag i metall.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV-dokumentasjon på badet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Slukrenne i plast montert i dusj. Slukrist i metall.

Gulv og vegger (ca 1,2 m opp fra gulvet) er flislagte. Sparklet/pussede overflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

Det er registrert sprekke dannelse i en flis ved sluk.

I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget susterne.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning over servant. Benkeplate i laminat montert under servant/over vaskemaskin.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent, i våres eie har det kun blitt utført arbeid på el.anlegget som er utført av Proff Elektriker AS i 2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Proff Elektriker AS, datert 24.02.2022 på følgende opplyste arbeider:

- BAD
- - 4stk downlights med dimmer
- - Varmekabel med termostat
- - Lyspunkt speil med bryter
- - Stikk servant
- - Avtrekksvifte pax med bryter
- - Ny kurs bad
- - Ny kurs vaskemaskin
- KJØKKEN
- - 3stk nye kurser 15A (stekeovn, oppvaskmaskin, forbruk kjøkken)
- - Ny kurs 25A platetopp
- - Nye stikk forbruk og hvitevarer
- - Komfyrvakt
- - Lyspunkt overskap med trådløs dimmer
- STUE
- - Nye stikk med jording
- SIKRINGSSKAP
- - Utskifting av 2stk gamle automater til jordfeilautomater for gang og soverom

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

TG2 er gitt på grunn av alder på deler av anlegget ihht forventet levetid.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Karl Torbjørn Andersen og Nora Backer Malm.
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei, selgers egenerklæringsskjema er ikke mottatt.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Øvrefoss 5, 0555 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-228/594/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	288,3 m ²
Hjemmelshaver	Nye Øvrefoss 5 Borettslaget har hjemmel. Karl Torbjørn Andersen og Nora Backer Malm har hjemmel til andel.
Andelsnummer	6

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmål under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Torbjørn Andersen	Nora Backer Malm
Gateadresse	
Øvrefoss 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0555
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

2022, lekkasje fra naboens rør/sluk. Skade utbedret og dekket av forsikring.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad 2022

Arbeid utført av

Oslo rør og varmeteknikk AS

Filer

[FDV Øvrefoss 5.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Totalrenovert bad, 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etter kontroll ble det pålagt å utbedre 1 av 3 pipeløp i borettslaget. Pipeløpet som ble utbedret er ikke knyttet til denne leiligheten.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektroarbeid utført på bad og kjøkken i forbindelse med totalrenovering. Nytt stikk lagt til i stue.

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Godt fungerende sameie og hyggelige naboer som stiller opp for hverandre, enten det er å låne ting eller å hjelpe til med det som skal gjøres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Torbjørn Andersen	4be6087235488eb9437123 7a4da1e136c0e6aef3	13.03.2025 21:24:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Backer Malm	9945c8b61ebd9d8f0d0bbb 288a4b027188a6901e	13.03.2025 21:25:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250030

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

Nabolagsprofil

Øvrefoss 5 - Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



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	19 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	28 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	5 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	7 min 2.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

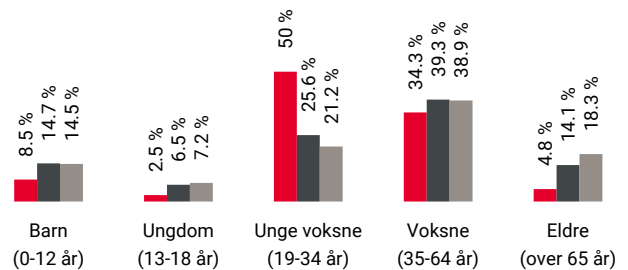
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare


Innom	2 min
Meny Ringnes Park	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

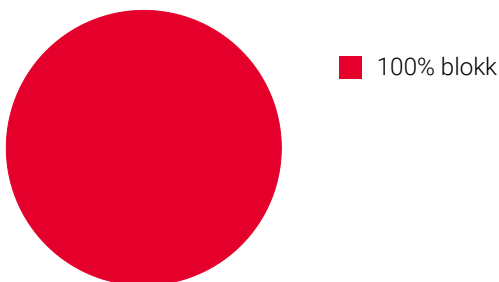
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 88/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Foss v.g. skole/grunerløkka 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Sagene skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, squash 0.3 km
-  SATS Ringnes Park 2 min 
-  SATS Ila 5 min 

Boligmasse







«Sentralt og urbant»

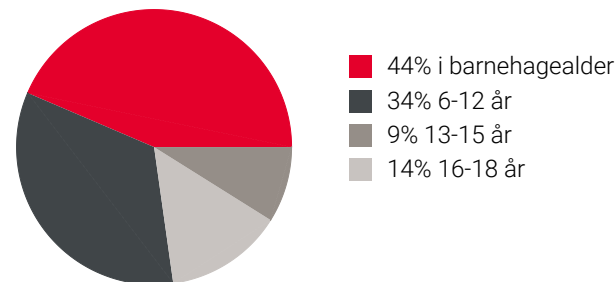
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 7 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

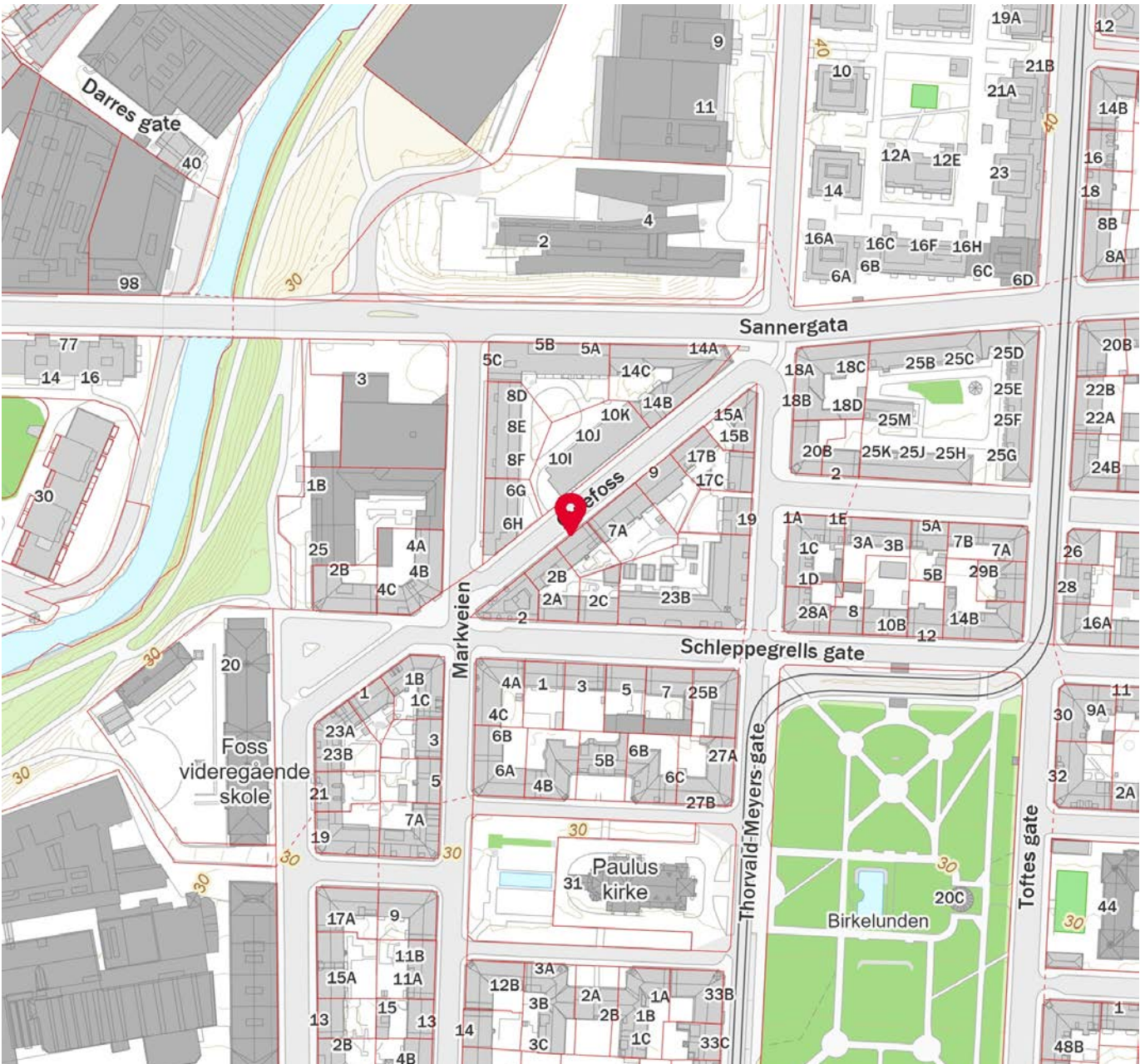
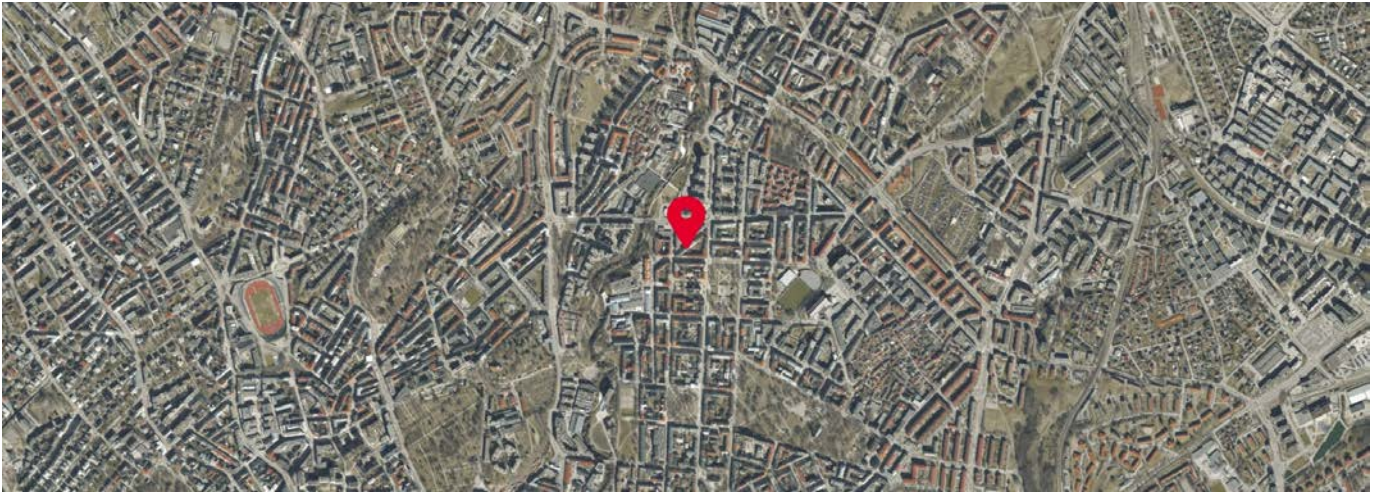


0% 58%

- Paulus' plass/Øvrefoss
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Skatteetaten

Dato
12.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 811 596 Andelsnr 6

Eiendommens adresse:

Øvrefoss 5, 0555 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 442 939
Som sekundærbolig:	kr 5 771 754

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Borettslaget Nye Øvrefoss 5

generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 14.03.2024, kl 17:00

Sted: Øvrefoss 5, leilighet H0301
(Malm Andersen)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til nyeovrefoss5@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Øvrefoss 5 torsdag 14.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Generalforsamling i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Torsdag 14.03.2024, kl 17:00

Øvrefoss 5, leilighet H0301 (Malm Andersen)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Det er foreslått å videreføre midlene slik at de kan finansiere videre vedlikehold av borettslaget.

- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styreleder med kr 20.000,- og styremedlemmer med kr 5.000,- hver.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å hente tilbud og legge plan for oppgradering av EL-kraft

Tilstandsrapporten fra OPAK fra 2022 identifiserte behov for å oppgradere store deler av det elektriske anlegget, inkludert stigeledninger, hovedtavle og underfordelinger. Det ble også anbefalt å skifte belysning i trapper, på loft og i kjellerne til LED-belysning med lysstyring.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å hente tilbud på oppgraderinger og legge en plan for gjennomføring. Oppgradering av EL-systemet kan gjennomføres i 2024 såfremt det ikke går på bekostning av borettslagets likviditet eller krever ekstraordinær form for finansiering (eks. økte felleskostnader eller kapitalinnkreving). Skulle det være behov for ytterligere finansiering, vil dette stemmes over i en ekstraordinær generalforsamling.

4.2 Forslag fra styret om utskiftning av vinduer i borettslaget

Tilstandsrapporten fra OPAK (2022) identifiserte vinduene mot gaten, inkludert vinduene i loftsleiligheten som "slitt" og ble anbefalt byttet ut, som et første steg av et større vedlikeholdsprosjekt av fasaden. Vinduene i kjelleren er også anbefalt å vedlikeholdes.

Det er behov for å avklare om prosjektet skal gjennomføres, og hvis ja, i hvor mange omganger. Prosjektet kan gjennomføres samlet, eller deles opp.

Styret har innhentet tilbud på utskiftning av vinduer i borettslaget basert på alder og tilstand. Merk at "restaurering av antikke vinduer" ikke nevnes i tilstandsrapporten.

Forslag til vedtak: Styret ber om at generalforsamlingen stemmer over følgende tiltak

1. Prioritere vinduer i loftsleilighet og kjeller i, avvente resten
2. Bytte vinduer i loftsleilighet, kjeller, og fasade i, avvente antikke vinduer
3. Bytte alle vinduer som ett totalprosjekt

Dersom alternativ 2 eller 3 velges, er styremedlem med erfaring fra tilsvarende prosjekt er villig til å ta prosjektansvar for et honorar på 50 000,-.

4.3 Forslag fra styret om finansiering av nye vinduer i borettslaget

Styret ber om at generalforsamlingen vurderer tiltaket om å bytte vinduer basert på kostnad fra tilbud som foreligger fra VD Montasje.

1. Pris på utskiftning av fasadevinduer mot gate
 1. Ca 1 250 000,- ink mva og admin (rigg+drift)
2. Pris loftsleilighet og kjeller
 1. Ca 250 000,- ink mva og admin (rigg+drift)
3. Pris restaurering av antikke vinduer mot bakgård
 1. Ca 580 000,- ink mva og admin (rigg+drift)

Prosjektet kan finansieres på tre måter:

1. Ved innhenting av midler fra andelseierne
2. Ved opptak av lån i borettslaget
3. En kombinasjon av de to over pluss opptjente midler

Vedlagt ligger oversikt over hvordan kapitalinnkreving vil fordeles mellom enhetene, i tillegg til hvordan et lån vil påvirke felleskostnadene.

Merk at styret kommer til å søke om finansiell støtte fra kommunen, som muligens vil redusere det endelige behovet for kapital.

Forslag til vedtak: Ett av følgende alternativer bør velges for finansiering av utskifting av vinduer:

1. Ved innhenting av midler fra andelseierne
2. Ved opptak av lån i borettslaget
3. En kombinasjon av de to over, pluss bruk av opptjente midler

4.4 Forslag fra styret om å flytte portåpner fra trappeoppgang til portrom

Begrunnelse for forslaget er at plassering av portåpner i trappeoppgang ofte medfører forvirring blant besøkende som er innom borettslaget. Det er også en usikkerhet

forbundet til om dette vil passere en inspeksjon fra brann- og redningsetaten.

Forslag til vedtak: Foreslår at styret gis mandat til å få utført arbeid av elektriker (tilbud forventet klart innen generalforsamling).

4.5 Forslag fra styret om at det vurderes samarbeid med nabogårder

Det er mulig å redusere utgiftsposter som renovasjon, vaktmesterordning, mm. om vi inngår samarbeid med nabobygdene.

Forslag til vedtak: Styret ønsker aksept fra generalforsamlingen for å utforske muligheter for samarbeid med nabogårder for å sikre økte stordriftsfordeler.

4.6 Forslag fra andelseier om at Hussopp forsikring revurderes (og husforsikring konkurranseutsettes)

Hussopp forsikringen har økt kraftig i pris siden den ble tegnet i 21/22 og det er uklart i hvilken grad det ble utført tilstrekkelig tilsyn fra forsikringsutsteder for å kunne fastsette at ikke fremtidig meldte saker kan skyldes eksisterende problemer. Utsteder av forsikringen virker å ha et monopol på typen forsikring med et dårlig renome blant kunder.

Forslag til vedtak: Foreslår at generalforsamlingen vedtar en grundig gjennomgang og revurdering av denne forsikringen for å se om den har noen reell funksjon eller relevans for borettslaget.

- Konkret statistikk på utbredelse av forsikringen blant tilsvarende lokasjon og bygningsmasse, årlige saker på forsikringen samt andel av sakene som leder til en totaldekning av nødvendige utbedringer.
- Undersøkelse om hvorfor dette ikke er en del av vanlig husforsikring hos eksisterende tilbyder Gjensidige og om det evt er inkludert i tilsvarende forsikringer hos konkurrenter (If, Tryg, Storebrann, Fremtind).
- anbefaler også at husforsikringen samtidig konkurranseutsettes da styret i denne prosessen allerede vil være i kontakt med forsikringselskapene.

4.7 Forslag fra styret og andelseier om vurdering av varmpumpe i borettslaget

Varmepumper kan bidra til mer energieffektiv oppvarming (og kjøling) i borettslaget noe som reduserer strømforbruket til andelseierne og er med på å øke verdien på enkeltandelene.

Det vil være behov for felles sjakter gjennom boenhetene i en slik løsning. Om ikke andre alternativer eksisterer i bygget kan det vurderes bruk av pipeløp.

Forslag til vedtak: Styret ber om forankring av interesse i et slikt felles prosjekt blant andelseierne for å avgjøre om de skal gå videre med kartlegging av muligheter og innhenting av tilbud. Styret ber altså om mandat til å innhente tilbud og kartlegge alternativer for en slik felles løsning for varmpumper.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Nora Malm er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Petter Trobe

Petter Trobe stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jonas Bråthen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ada Stensø

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.02.2024

Styret i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Styreleder, Nora Malm
Styremedlem, Petter Trobe
Styremedlem, Jonas Bråthen
Varamedlem, Ada Stensø

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nora Malm
Styremedlem, Jonas Bråthen
Styremedlem, Petter Trobe
Varamedlem, Ada Stensø

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på nyeovrefoss5@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Borettslaget Nye Øvrefoss 5 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953811596. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 9 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

I oktober 2023 inngikk borettslaget avtale med Trappevask Service AS om rengjøringstjenester av trappeoppgang. Rengjøringen gjennomføres annenhver uke.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste der de forfallende vaktmestertjenester gjøres av hver enkelt beboer etter et rulleringssystem. Den ansvarlige etasje/leilighet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, og løpende vedlikehold. Oversikt over oppgaver, samt hvilken etasje som har ansvaret, finnes i oppgangen i 1. etasje.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer bredbånd på fiberinfrastruktur, med opsjoner for digital-TV.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Skilt til postkasse kan bestilles på skilthandelen.no og navnelapp på ringeklokker kan printes med standard etikettskriver eller etterspørres fra styret. Rekvisisjonsretten for systemnøkler innehas av forretningsfører (OBF AS) og den til enhver tid sittende styreleder.

Utleie/Bruksoverlating

Andelseiere som har bodd i andelen i ett av de siste to år har rett til å leie ut (overlate bruk av) leiligheten i inntil tre år, men leietager skal godkjennes av styret. Tillatelse til utleie ut over dette gis kun unntaksvis og da kun dersom særlige grunner tilsier det. Ulovlig utleie anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget og kan medføre salgspålegg på andelen og/eller at det begjæres tvangsfravikelse av leietager.

Søknadsskjema for utleie kan du få ved henvendelse til OBF på telefon 22 12 23 40.

Brannsikringsutstyr

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

For borettslag og boligaksjeselskap:

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og sløkkeutstyr er i orden til en hver tid.

Merk! Alle beboere må gjøre seg kjent med nødutgangen fra vårt loft i Øvrefoss 5 over til loftet i nabogården Schleppegrells gate 2b. Nødutgangen er merket med skilt både på døren inn fra vår loftstrapp og på døren fra vårt loft inn til loftet i Schleppegrells gate 2b. Begge disse to dørene skal stå ulåst i tilfelle brann. Dette etter pålegg fra Oslo Brannvesen.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Øvrefoss 5, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Borettslaget har en avtale med Rentokil som sjekker eiendommen for skadedyr seks ganger per år. I 2023 ble det ikke gjort noen funn av skadedyr.

I 2023 gjennomførte borettslaget kontroll av treet i bakgården på forespørsel fra nabo, treet ble ikke ansett som en fare og kan stå.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Øvrefoss 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89460156.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Borettslaget har i tillegg en forsikring med Norsk Hussoppforsikring AS .

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Før 2015:

- Utbedring av pipe på loft 2006/2007
- Noe utbedring av varmtvannsbereder og før 2006 og igjen 2010.
- Vinduer i trappegang restaurert 2012
- Vinduer i leiligheter mot bakgården skiftet ut 2013
- Brannmotstand sikret i etasjeskille mellom kjeller og 1. etg med gips. Manglende brannetting utbedres. Arbeidet startet vår 2014, men grunnet konkurs hos entreprenør fortsetter dette arbeidet i 2015.
- Bytte av postkasser grunnet innbrudd i borettslaget 17.juni 2014. Forholdet ble anmeldt.
- Diverse jevnlige utbedringer.

2016:

- Utarbeidet brannsikring i tak i kjeller, og det elektriske der er oppdatert. Alt skal være oppdatert nå i forhold til brannsikring.

2017:

- Nytt uteareal for barna i blokka, hvor det er laget ny sandkasse.
- Montering av nytt brannvarslingsanlegg med internvarsling i alle leiligheter og fellesareal.

2018:

- Bytte av hovedstoppekran i kjelleren.

2019

- Bytte av varmtvannsberedere i kjeller, bytte av strømførsel til varmtvannsberedere
- 5 enheter har fått balkonger.
- Muren på fasaden har blitt pusset ned. Vil bli malt i 2020

2020:

- Februar: Fornying av avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune.
- Tettet lekkasje på felles avløpsrør i 4etg. Påbegynt forsikringssak.
- Malt fasade, både inn mot bakgård og ut mot veien
- Ryddet fellesområder i kjeller og kastet/gitt bort alt som ingen vedkjente seg
- Påbegynt planlegging av utbedring av inngangsparti i oppgang

2021:

- Malt fasade ut mot veien etter hærverk
- Ryddet fellesområder på loft og i kjeller og kastet alt som ingen ønsker
- Fjernet sandkassen i bakhagen
- Utbedring av porten

2022:

- Utvidet bakgården gjennom å rive og flytte gjerder, samt malt disse
- Oppgradert møbler og ny grill i bakgården
- Malt fasade, port og portrom
- Diverse hagestell

2023:

- Rørfornyng i henhold til vedlikeholdsplanen
- Revet trær, plantet prydbusker og bærbusker, sådd gress i bakgård
- 1 enhet har fått balkong (januar 2024)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og jobbet med 14 ulike styresaker.

Styret har i perioden:

- Gjennomført rørfornyng av bunnrør for spillvann, inkludert spyling av avløpsrør
- Inngått avtale med Telia om fibernett
- Inngått avtale med Trappevask Service AS om trappevask
- Innhentet tilbud på utskiftning av vinduer i borettslaget (2024)
- Gjennomgått eksisterende avtaler, fikk bedre vilkår med Rentokil, avventet forhandling med Gjensidige forsikring til rørprosjektet var gjennomført. Forsikringen ventes altså reforhandlet i 2024.
- Avholdt dugnad, oppgradert uteområdet (felle busker, fjerne heller, så gress)
- Gjennomført mindre vedlikehold

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus kr 101.980,-, og endringer i disponible midler på minus kr 159.143,-. Dette er i tråd med vedlikeholdsplanene styret la for 2023.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

27.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	582 264	528 780	582 253	587 752
Sum		582 264	528 780	582 253	587 752
<hr/>					
Sum		582 264	528 780	582 253	587 752
<hr/>					
Forretningsfjrsel og revisjon	2	56 289	54 156	57 450	58 800
Ljnn og honorarer	3	22 820	22 820	34 230	32 820
Vedlikehold	4	31 523	19 177	120 000	290 000
Eksterne tjenester	5	14 469	56 292	8 000	22 766
Kabel-tv og bredb ³ nd		18 508	16 660	16 680	21 492
Forsikring		69 345	66 489	42 250	45 600
Kommunale avgifter		87 754	75 134	84 050	102 665
Brensel og strjrm		42 011	44 348	60 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	16 718	16 047	25 000	25 000
Sum		359 436	371 123	447 660	649 143
<hr/>					
Driftsresultat		222 828	157 657	134 593	-61 391
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	14 339	3 726	0	0
Rentekostnad	8	39 081	27 075	34 722	40 589
Andre finansposter	9	3 660	3 103	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-21 081	-20 246	-34 722	-40 589
<hr/>					
j rsresultat	10	201 747	137 411	99 871	-101 980
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag l ³ n		-56 142	-59 263	-57 531	-57 163
Endring i disponible midler	10	145 605	78 148	42 340	-159 143

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	3 032 893	3 032 893
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 032 893	3 032 893
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 541
Forskuddsbetalte kostnader	12	73 594	61 341
Andre fordringer		14 580	10 798
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		544 480	386 222
Sum omløpsmidler		632 653	462 902
SUM EIENDELER		3 665 546	3 495 795

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	900	900
Annen egenkapital 1.1		1 933 730	1 796 319
i rets resultat	10	201 747	137 411
Sum egenkapital		2 136 377	1 934 630
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev ¹ n	14	627 944	684 086
Borettsinnskudd	15	822 250	822 250
Sum langsiktig gjeld		1 450 194	1 506 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 129	43 618
P ³ liggjende renter		3 096	2 349
P ³ liggjende avdrag langsiktig gjeld		4 551	4 725
Annen kortsiktig gjeld		10 200	4 138
Sum kortsiktig gjeld		78 976	54 829
Sum gjeld		1 529 169	1 561 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 665 546	3 495 795

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Nye d'vrefoss 5

Sted: _____, dato: _____

Nora Malm
Styreleder

Jonas Brøthen
Styremedlem

Petter Trobe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fjrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsfjring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlrpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lrp³et av et³ r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes³ vlr³re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsfjres til nominelt mottatt belnp³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fjrlge av renteendringer.

Omlrpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belnp³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	490 008	444 912	490 000	490 000
3607 Renter og avdrag	92 256	83 868	92 253	97 752
Sum	582 264	528 780	582 253	587 752

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 875	6 250	6 700	7 100
Forretningsfjrerhonorar	44 916	42 012	45 000	46 700
Annen regnskapsfjrrel	4 498	5 894	5 750	5 000
Sum	56 289	54 156	57 450	58 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	20 000	20 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	4 230	2 820
Sum	22 820	22 820	34 230	32 820

Styrehonoraret ble vedtatt p³ generalforsamling og utbetalingen gjelder for 2022- 2023.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 000	8 500	80 000	250 000
6620 Vedlikehold uteomr ³ de	3 960	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 563	10 677	30 000	30 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Sum	31 523	19 177	120 000	290 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	3 713	0	0	14 766
6730 Honorar for teknisk r ³ dgivning honorar	0	48 750	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	10 757	7 542	8 000	8 000
Sum	14 469	56 292	8 000	22 766

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, b ³ ker, scanning	576	880	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	79	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgj ³ relse	0	922	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsm ³ te	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 477	2 254	0	0
7781 Kostnader for bomilj ³ tiltak	7 398	810	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 828	7 664	25 000	25 000
Sum	16 718	16 047	25 000	25 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	14 339	3 726	0	0
Sum	14 339	3 726	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L ³ nenr 152048981	39 081	27 075	34 722	40 589
Sum	39 081	27 075	34 722	40 589

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	3 660	3 103	0	0
Sum	3 660	3 103	0	0

Note 9 - Andre finansposter

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	408 073	329 925
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	201 747	137 411
Avdrag langsiktig lån	-56 142	-59 263
B. i rets endring i disponible midler	145 605	78 148
C. Disponible midler 31.12	553 678	408 073

Note 11 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 02.03.1984 , til en kostand av kr 3.032.893. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	52 102	43 430
1749 Forskuddsbetalte kostnader	21 492	17 911
Sum	73 594	61 341

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 9 andeler a kr 100.

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
L ³ nenummer:	152048981
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2012
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	01.06.2032
Opprinnelig l ³ nebeløp:	1 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	688 811
Avdrag i perioden:	56 316
L ³ nesaldo 31.12:	632 495
Saldo 5 ³ r frem i tid:	305 961

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 152048981	3	82 079	246 237
	1	70 009	70 009
	1	66 388	66 388
	3	65 181	195 543
	1	54 317	54 317

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og l³ n er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi p³ kr 3.032.893.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Øvrefoss 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Styreleder	Nora Malm (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Jonas Bråthen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Petter Trobe (sign.)	05.03.2024

Til Årsmøtet i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nye Øvrefoss 5 som viser et overskudd på NOK 201 747. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget 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 og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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

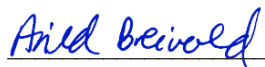
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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>

Oslo, 5. mars 2024

Unic Revisjon AS



Arild Breivold

statsautorisert revisor

VEDLEGG



Til: Øvrefoss 5 Borettslag	Deres ref.: Jonas Bråthen
Fra: VD Montasje AS	Vår ref.: Remi Amundsen
Revisjon: Versjon 1	Dato: 30.01.2024

Vi viser til deres forespørsel og vi har gledet av å tilby følgende:

TILBUDETS VARIGHET FRA TILBUDDATO: 30 DAGER

Ved kontraktsinngåelse innen denne tid holdes prisene faste i byggetiden.
Etter tilbudets utløp på 30 dager forutsetter vi at prisene indeksreguleres i henhold til SSBs byggekostnadsindeks «boligblokk i alt».
Kontrakten indeksreguleres etter SSB's byggekostnadsindeks "Boligblokk, i alt".

Vinduer og dører:

VD Montasje AS har tilbudt vinduer og balkongdører fra Skaara Spesialvinduer AS og NorDan AS.
VD Montasje AS har tilbudt takvinduer fra Velux.
Ved fargevalg utenfor leverandørens standard fargesortiment, så kan det tilkomme tillegg.

Montasje:

Montasjen inkluderer utrivning og deponering av eksisterende vinduer og dører.
Montering og utførelse i henhold til befart leilighet. Tilpasninger utover dette faktureres.
Montering av nye vinduer og dører med egnet festemateriell.
Isolering med dyttmaterieill mellom karm/utføring og vegg.
Vinduene og dørene fuges med byggsilicon på begge sider.
Fugene er beregnet overdekt, altså ikke synlige dersom annet ikke er beskrevet.
Vi benytter skum der fuge ikke er mulig å legge.
Dersom nødvendig monteres et overgangsbeslag under nytt vindu for å få en tilfredsstillende tetting ned mot eksisterende vannbrettbeslag.
Eksisterende skifer/vannbrettbeslag forutsettes at blir sittende.
Mot eksisterende skifer fuges det med synlig grå byggsilicon.
Vinduene forutsettes montert i samme vegg/liv som i dag.

Listverk:

Gerikter standard hvitmalt (NCS s 0502-Y) MDF profilert opp til 120mm på antikvariske vinduer opp slett til 69mm på loft.
Vinduene listes på alle fire sider. Blomsterbrett kan leveres etter nærmere avtale og mot et tillegg.
Utføring standard hvitmalt furu (NCS s 0502-Y) opp til 250mm.
Smyglister furu malt i vinduets farge utvendig.
Lakkerte eikelister på terskel opp til 9*100mm. Det er ikke beregnet eikeutføring på terkster.
Utføring og karmlist leveres ferdig kappet og malt fra fabrikk.
Sammenføyninger og festepunkter etter montering blir synlige.
Synlige spikerhoder.
Ved fargevalg utenfor leverandørens standard fargesortiment, så kan det tilkomme tillegg.

Rømningsveier:

For at et vindu skal være godkjent for rømning så må det være fri bredde på minst 500mm og fri høyde på minst 600mm.
Til sammen skal høyde + bredde være minst 1500mm.
Dersom vinduene ikke er godkjent for rømning så kan det være behov for å sette inn løse rømningsposter for å klare dette kravet.
Løs rømningspost pr. stk. er priset under kap.16.3.

Lås og beslag:

Det er kun tilbudt standard lås og beslag på dører.

Oppstart/driftstid/fremdrift/tilgang:

Oppstart etter nærmere avtale.
Pr. i dag må men regne med 6-8 ukers leveringstid på vinduene etter godkjent produksjonsunderlag.
Et prosjekt av denne størrelsen har en fornuftig fremdrift på ca 15 arbeidsdager.
Hver boenhet blir ferdigstilt på en og samme dag.
Det utarbeides en fremdriftsplan for hele prosjektet ca. 2 uker før oppstart.
Fremdriftsplanen distribueres til alle beboere og henges opp på borettslagets oppslagstavle.
På denne måten kan beboerne med god tid i forveien klargjøre og planlegge for utskiftingsdagen.
Oppdragsgiver er ansvarlig for å stille boenheter og annet areal til disposisjon for oss ved utskifting og annet arbeid. Dersom vi ikke får tilgang til våre arbeider vil utskiftingen likevel faktureres fullt ut. Tilbakegangen faktureres på timer.
Kostnader med feilbestillinger grunnet manglende tilgang til boenheter og arealer faktureres oppdragsgiver.

Søppel/avfall:

De gamle vinduene, dørene og annet søppel deponeres i egne søppelcontainere og fraktes til godkjent avfallsmottak.
Det er gitt en egen tilleggspris dersom vinduene må saneres i post 16.1 og 16.2.
Eventuell nødvendig sanering faktureres med kost og påslag.

SØK og prosjektering:

Det er ikke utført eller inkludert evt. prosjektering med tanke på lyd.
Det er ikke utført eller inkludert evt. prosjektering av bygningsfysikk.
BH/oppdragsgiver har ansvaret for offentlige tillatelser og eventuelt andre nødvendige tillatelser.

NBI-detajler:

Ved rehabilitering så er det ikke gitt at alle NBI-detajler kan følges.

FDV:

Standard fdv-dokumentasjon på våre leveranser (fra våre leverandører) oversendes pr. e-post i pdf-format.

Forbehold/forutsetninger:

Klargjøring for arbeider innvendig

Forutsetter at beboerne selv rydder vekk møbler og annet som måtte stå i veien for vindu- og dørutskiftingen. Beboer de- og monterer selv gardiner, gardinbrett, gardinoppheng, blomsterbrett og lignende.

Tildekking innvendig

VD Montasje dekker til gulvet under vinduene/dørene med egne filleryer. Tildekking utover dette må beboeren selv besørge.

Stillas

Det må påregnes trykkmerker etter stillasben. Dette utbedres ikke av oss.

Opprydding

VD Montasje AS soper opp søppel og det meste av støvet etter seg. Det vil ikke bli utført vask av leilighetene.

Avskalling av murpuss/skader på vegger

Avhengig av beskaffenheten på mørtelsammensetningen i veggene, så kan det forekomme avskallinger i murpussen ved demontering. Avhengig av beskaffenheten på de utvendige veggene, så kan det forekomme skader ved demontering. Avhengig av beskaffenheten på de innvendige veggene, så kan det forekomme skader ved demontering. Reparasjoner av dette er ikke inkludert i vårt tilbud, men vi kan selvfølgelig være behjelpelige med dette.

Strøm

Forutsetter fri tilgang til strøm.

Markiser og persienner

Eventuell de- og monterering av markiser og persienner er ikke inkludert i vårt tilbud.

Miljøfarlige stoffer

Forbehold om PCB, klorparafiner, ftalater eller andre miljøfarlige stoffer i eller omkring vinduene eller dørene.

El-installasjoner

Diverse ledninger, callinger, ringeklokker etc. er ofte festet til listverket eller trukket gjennom dør- og vinduskarmene. Vi demonterer dette, men dersom det er i dårlig forfatning kan det oppstå skader eller brudd. Det kan også forekomme at ledninger blir for korte grunnet bredere gerikter på den nye døren eller vinduet. Skader på skjult elektrisk anlegg som vi ikke har fått beskjed om er vi ikke ansvarlige for. Kostnader til elektriker er ikke inkludert i vårt tilbud.

Rasjonell drift

Forutsetter rasjonell og sammenhengende drift. Ved manglende tilkomst har VD Montasje rett til tillegg.

Skjulte feil og mangler i konstruksjonen

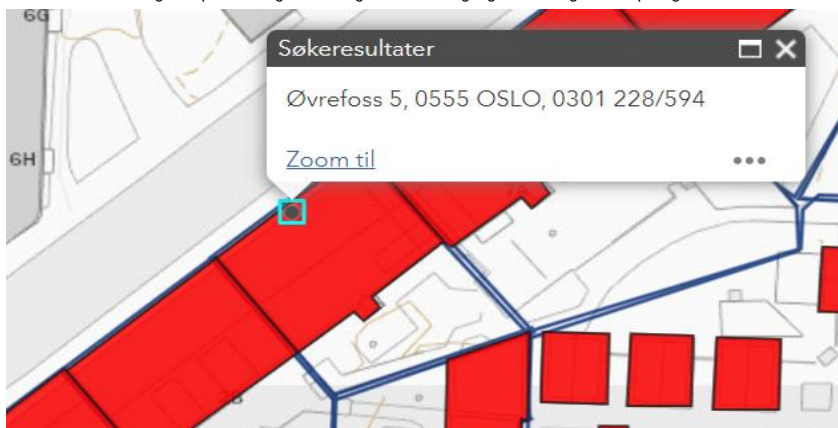
Skjulte feil og mangler, som ikke var synlig for oss før konstruksjonen ble åpnet opp og som vi følgelig ikke hadde mulighet til å prise inn i vårt tilbud, vil være gjenstand for tillegg.

Generelle forbehold

Avvik mellom beregnede/beskrevne løsninger og endelige/prosjekterte løsninger vil kunne medføre priskonsekvens. Kun de angitte mengder og leveranser er inkludert. De tilbudte enhetspriser er kun gjeldende ved aksept av samlet tilbud.

Byantikvarens gule liste

Øvrefoss 5 Borettslag står på BYA's gule liste og tiltaket er følgelig mest trolig søknadspliktig.

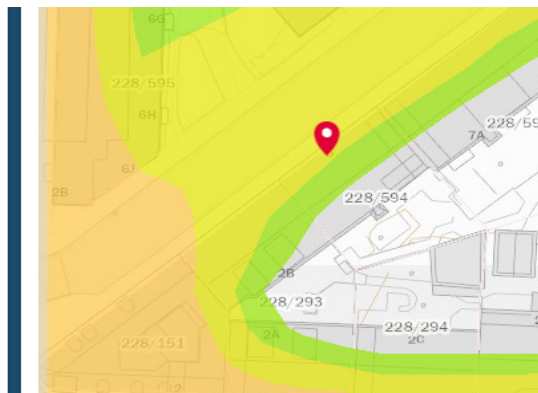


Støy

Støykartet viser at det mest trolig ikke vil være behov for lydvinduer. Kartutsnittet nedenfor viser støyen rundt deres fasader.

- Kartlagte storbyområder
- Områder med stor trafikk
- Støynivå (Lden)**
- 50 - 55 dB
- 55 - 60 dB
- 60 - 65 dB
- 65 - 70 dB
- 70 - 75 dB
- > 75 dB

Støykartet kan ikke brukes i forbindelse med arealplanlegging



SØK

PBE krever søknad når samtlige eller en vesentlig andel av vinduene i en gård byttes. Alle arbeider med brannceller er søknadspliktige. Bygg på byantikvarens liste er mest sannsynlig søknadspliktige. Vi har derfor lagt inn kostnaden for søknad i post 1.3. Vi foreslår at denne søknadsprosessen iverksettes snarest mulig. I tillegg krever PBE at man leverer en miljøsaneringsrapport på disse prosjektene. Dette ligger inne i post 1.4.

Kontrakt

Det ønskes avtalt utførelse iht. NS8406. Det forutsettes at det oppnås enighet om oppstart og avslutning for arbeidene.

Referanser


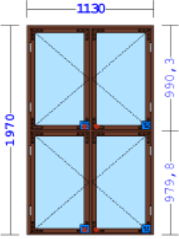
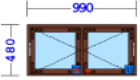
For referanser vennligst se vår hjemmeside www.vdmontasje.no.

Forståelse av forespørselen

Tilbudet er basert på vår forståelse av Deres forespørsel. Det er helt avgjørende med en felles oppfatning av innholdet og vi anbefaler derfor en gjennomgang forut for en eventuell kontraktsinngåelse.

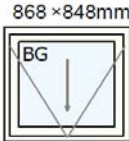

Post	Beskrivelse	Bredde	Høyde	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
KAP. 1. Administrasjon, rigg, drift og nedrigging							
1. 1	Kapitalytelser, ansvars- og entreprenørforsikring av hele kontraksarbeidet			RS	1	6 962,00	6 962,00
1. 2	Administrasjon og drift av byggeplass			RS	1	69 624,00	69 624,00
1. 3	Myndighetsforhold - Søknad og godkjenning - Byantikvar og PBE			RS	1	45 500,00	45 500,00
1. 4	Miljøsaneringsrapport			RS	1	26 000,00	26 000,00
1. 6	Mannskapshjulbrakke på byggeplassen, ukeseleie inkl vask/renhold			uker	3	2 925,00	8 775,00
1. 7	Mannskapshjulbrakke på byggeplassen, transport og tilrigging/nedrigging			RS	1	6 500,00	6 500,00
1. 8	Frakt, emballasje, ekspedisjon og lagringsrom av leveranser til byggeplass			RS	1	-	Inkludert i prisen
1. 9	Stillas, montering- og demonteringskostnader samt dagsleie			RS	1	57 367,00	57 367,00
1. 12	Nødvendig leie av gategrunn			RS	1	19 682,00	19 682,00
1. 14	Kran			RS	1	-	Inkludert i prisen
1. 15	Løpende rydding etter egne arbeider (ikke vask)			RS	1	-	Inkludert i prisen
Delsum:							240 410,00

KAP. 3. Utskifting av vinduer

Post	Beskrivelse	Bredde	Høyde	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
3.1	AR1 - Antikvarisk rehabilitering  <p>Skaara antikvarisk rehabilitering Karm: Antikvarisk rehabilitering Ramme: Antikvarisk rehabilitering Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk) Høyre utslående (11/12) Venstre utslående (21/22) Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original Lukker: Renses og gjenbrukes Glass: Gjenbruk av originalt glass Kittmasse: Overmalt linoljekitt Pakning: Freses inn pakning Drypnese: Rehabiliterer original</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedskarping til bart trevirke. - Utskifting av råteskadet trevirke. - Linoljebehandling 3 strøk. - Linoljekitt og overmaling av kittmasse - Rens og rustbehandling av hengsler og hjørnejern <p>Tillegg for glassbrekkasje og råteskader ut over 15% av vinduet. Tillegg er priset med enhetspriser og må mengdereguleres</p> <p>Rehabilitering på plass krever at vi har 15 varmegrader.</p>	900	2000	stk	3	129 617,00	388 851,00
3.3	V1 - Kittfals  <p>Skaara Kittfals Original Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu Furu kjerneved Utv:Malt ral (RAL 8002) Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y) Høyre utslående (11/12) Venstre utslående (21/22) Hjørnejern type 2 Innvendig IPA Stormkrok Med skjult barnesikring Hasper IPA Anverfer 21396 Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu 3-lags Energiglass 4-18-4-20-4 Med ventil Foringsspor alle sider Dryppnese bunnkarm/ losholt</p>	1130	1970	stk	27	30 902,00	834 354,00
3.4	V2 - Kittfals  <p>Skaara Kittfals Original Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu Furu kjerneved Utv:Malt ral (RAL 8002) Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y) Høyre utslående (11) Venstre utslående (21) Hjørnejern type 2 Innvendig IPA Stormkrok Med skjult barnesikring Hasper IPA Anverfer 21396 Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu 4tgh-18-4-20-4 Med ventil Foringsspor alle sider Dryppnese bunnkarm/ losholt</p>	990	480	stk	2	8 532,00	17 064,00

Post	Beskrivelse	Bredde	Høyde	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
3.5	<ul style="list-style-type: none"> - Antikvariske kittfalsvinduer. - 100% furu kjerneved - Smalprofil ramtre - Overfals mot midtpost - Dryppnese bunnkarm/losholt - Liten klaring mellom bunnkarm/losholt og ramme - Foringsspor alle sider - Utv valgfri ral - Innv valgfri ncs - Pulverlakkerte dråpehengsler i samme farge som vinduet - Pulverlakkerte hjørnejern med sporskruer i samme farge som vinduet. - 3-lags energiglass - Spacer, Hvit varmkant - Skjult barnesikring på nedre rammer - Haspe, anverfer - Innvendig stormkrok med 2 hull - Spalteventiler (skjult utvendig) 		0	stk	0	46,00	-
Delsum:							1 240 269,00

KAP. 5. Utskifting av vinduer og balkongdører i toppetasjen

5.1	<p>V1</p> <p>ND NTech Villa Toppsving Utførelse 100 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 1,1W/m²K Transmisjon Lt/Gg 75/0,54 Vekt 27 kg</p> <p>Uten ventil Utadslående toppsving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+12G+4+12G+E4</p> <p>Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30</p> <p>Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit</p> <p>Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 White Line Hvit vrider</p>	864	848	stk	1	8 408,00	8 408,00
							
5.2	<p>V2</p> <p>ND NTech Villa Toppsving Utførelse 100 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 1,3W/m²K Transmisjon Lt/Gg 75/0,54 Vekt 11 kg</p> <p>Uten ventil Utadslående toppsving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+12G+4+12G+E4</p> <p>Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30</p> <p>Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit</p> <p>Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 White Line Hvit vrider</p>	568	448	stk	2	5 710,00	11 420,00
							

Post	Beskrivelse	Bredde	Høyde	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
5.3	SKD1 ND NTech Skyvedør Utførelse 172 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,88W/m²K Transmisjon Lt/Gg 73/0,54 Vekt 181 kg Høyre dørblad primær Uten ventil Skyvbar dørblad Energi (LE) 2s m/Herdet/Lam VKS/Ar Oppbygning 4E#+18G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brystningshøyde 136 mm Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Std Hvit Detaljer: Classic profil innvendig Festehull D-14/6 Uten foringsnot i bunn Med foringsnot Svart glass spacer RAL9004 Detaljer (ramme): b.: Vrider innv. knapp / utv. uten hull for sylinder Hvit vrider White Line	2268	1818	stk	1	42 422,00	42 422,00

5.5	Velux GGU PK10 Takvindu midthengslet	940	160	stk	3	27 571,00	82 713,00
5.6	Velux Solskjerming Lysdempende Pilssegardin	0	0	stk	3	2 414,00	7 242,00

Delsum: 152 205,00

KAP. 16. Tillegg (ikke ført til sum)

16.1	Sanering av klorparafiner/ftalater dersom nødvendig. Forutsatt 2-lags glass.	stk	1	12 214,00	12 214,00
16.2	Saneringstillegg dersom 3-lags glass i eksisterende vinduer/dører. Tillegg til 2-lags posten ovenfor.	stk	1	4 886,00	4 886,00
16.3	Løs rømningspost for godkjent for rømning.	stk	1	1 300,00	1 300,00

Prisene er eks. mva.

Tilbudssammenstilling

KAP. 1.	Administrasjon, rigg, drift og nedrigging	240 410,00
KAP. 3.	Utskifting av vinduer	1 240 269,00
KAP. 5.	Utskifting av vinduer og balkongdører i toppetasjen	152 205,00

Sum eks. mva.	1 632 884,00
25% mva.	408 221,00
Sum inkl. 25% mva.	2 041 105,00



Lånekalkulator for bedrifter

Sjekk hva et lån vil koste, send oss en søknad og vi vil kontakte deg.

Lånekalkulator

Lånetype:	Annuitetslån
Lånebeløp:	2 000 000 kr
Løpetid:	24 år 11mnd
Avdragsfrihet:	0 år
Etableringsgebyr:	20 000 kr
Terminer per år:	12
Termingebyr	70 kr
Nominell rente:	5,90%
Effektiv rente:	6,23%
Første terminbeløp:	12 832 kr

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
29.02.2024	20 000	20 000	0	2 000 000
29.03.2024	12 832	9 419	3 413	1 996 587
29.04.2024	12 832	10 048	2 784	1 993 803
29.05.2024	12 832	9 712	3 120	1 990 683
29.06.2024	12 832	10 018	2 814	1 987 869
29.07.2024	12 832	9 683	3 149	1 984 720
29.08.2024	12 832	9 988	2 844	1 981 876
29.09.2024	12 832	9 974	2 858	1 979 018
29.10.2024	12 832	9 641	3 191	1 975 827
29.11.2024	12 832	9 944	2 888	1 972 939
29.12.2024	12 832	9 611	3 221	1 969 718
29.01.2025	12 832	9 938	2 894	1 966 824
28.02.2025	12 832	9 607	3 225	1 963 599
29.03.2025	12 832	9 275	3 557	1 960 042
29.04.2025	12 832	9 892	2 940	1 957 102
29.05.2025	12 832	9 560	3 272	1 953 830
29.06.2025	12 832	9 861	2 971	1 950 859
29.07.2025	12 832	9 530	3 302	1 947 557
29.08.2025	12 832	9 829	3 003	1 944 554
29.09.2025	12 832	9 815	3 017	1 941 537
29.10.2025	12 832	9 485	3 347	1 938 190
29.11.2025	12 832	9 782	3 050	1 935 140
29.12.2025	12 832	9 454	3 378	1 931 762

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2024	148 320	118 038	30 282	1 969 718
2025	153 984	116 028	37 956	1 931 762
2026	153 984	113 730	40 254	1 891 508
2027	153 984	111 289	42 695	1 848 813
2028	153 984	108 713	45 271	1 803 542

2029	153 984	105 954	48 030	1 755 512
2030	153 984	103 045	50 939	1 704 573
2031	153 984	99 957	54 027	1 650 546
2032	153 984	96 694	57 290	1 593 256
2033	153 984	93 207	60 777	1 532 479
2034	153 984	89 524	64 460	1 468 019
2035	153 984	85 617	68 367	1 399 652
2036	153 984	81 483	72 501	1 327 151
2037	153 984	77 075	76 909	1 250 242
2038	153 984	72 415	81 569	1 168 673
2039	153 984	67 470	86 514	1 082 159
2040	153 984	62 236	91 748	990 411
2041	153 984	56 662	97 322	893 089
2042	153 984	50 763	103 221	789 868
2043	153 984	44 506	109 478	680 390
2044	153 984	37 880	116 104	564 286
2045	153 984	30 830	123 154	441 132
2046	153 984	23 365	130 619	310 513
2047	153 984	15 446	138 538	171 975
2048	153 984	7 058	146 926	25 049
2049	25 375	326	25 049	0
Summer	3 869 311	1 869 311	2 000 000	0

Aktuelle lenker

- » [Les mer om dine finansieringsmuligheter](#)
- » [Les mer om søknadsprosessen](#)



© DNB

Klientnr	Enhetsnr.	Brøk	kapitalinnkrevning 2 mill	lån 2 mill økn FK per år v lån	økn FK per mnd v lån 2 mill
543	1	45	kr 171 755,73	kr 13 224	kr 1 102
543	2	55	kr 209 923,66	kr 16 162	kr 1 347
543	3	54	kr 206 106,87	kr 15 869	kr 1 322
543	4	68	kr 259 541,98	kr 19 983	kr 1 665
543	5	54	kr 206 106,87	kr 15 869	kr 1 322
543	6	68	kr 259 541,98	kr 19 983	kr 1 665
543	7	54	kr 206 106,87	kr 15 869	kr 1 322
543	8	68	kr 259 541,98	kr 19 983	kr 1 665
543	9	58	kr 221 374,05	kr 17 044	kr 1 420
		524	2000000	153984	12832
				rte +avdrag per år kr 153.984,-	per mnd kr 12.832,-
				FK: felleskostnader	

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Øvrefoss 5 torsdag 14.03.2024 kl. 17:00 - Øvrefoss 5, leilighet H0301 (Malm Andersen).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Øvrefoss 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Nora Backer Malm ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Petter Trobe ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Jonas Bråthen og Petter Trobe valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å hente tilbud og legge plan for oppgradering av EL-kraft

Tilstandsrapporten fra OPAK fra 2022 identifiserte behov for å oppgradere store deler av det elektriske anlegget, inkludert stigeledninger, hovedtavle og underfordelinger. Det ble også anbefalt å skifte belysning i trapper, på loft og i kjellerne til LED-belysning med lysstyring.

Vedtak:

Styret ønsker å hente tilbud på oppgraderinger og legge en plan for gjennomføring. Oppgradering av EL-systemet kan gjennomføres i 2024 såfremt det ikke går på bekostning av borettslagets likviditet eller krever ekstraordinær form for finansiering (eks. økte felleskostnader eller kapitalinnkrevning). Skulle det være behov for ytterligere finansiering, vil dette stemmes over i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtaket ble enstemmig godkjent.

4.2 Forslag fra styret om utskiftning av vinduer i borettslaget

Tilstandsrapporten fra OPAK (2022) identifiserte vinduene mot gaten, inkludert vinduene i loftsleiligheten som "slitt" og ble anbefalt byttet ut, som et første steg av et større vedlikeholdsprosjekt av fasaden. Vinduene i kjelleren er også anbefalt å vedlikeholdes.

Det er behov for å avklare om prosjektet skal gjennomføres, og hvis ja, i hvor mange omganger. Prosjektet kan gjennomføres samlet, eller deles opp.

Styret har innhentet tilbud på utskiftning av vinduer i borettslaget basert på alder og tilstand. Merk at "restaurering av antikke vinduer" ikke nevnes i tilstandsrapporten.

Vedtak:

9 stemte for alternativ 1 (prioritere utskifting av loftsvinduer), 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Det ble vedtatt å ekskludere kjellervinduene fra prosjektet da de er av nyere stand.

4.3 Forslag fra styret om finansiering av nye vinduer i borettslaget

Styret ber om at generalforsamlingen vurderer tiltaket om å bytte vinduer basert på kostnad fra tilbud som foreligger fra VD Montasje.

1. Pris på utskiftning av fasadevinduer mot gate
 1. Ca 1 250 000,- ink mva og admin (rigg+drift)
2. Pris loftsleilighet og kjeller
 1. Ca 250 000,- ink mva og admin (rigg+drift)
3. Pris restaurering av antikke vinduer mot bakgård
 1. Ca 580 000,- ink mva og admin (rigg+drift)

Prosjektet kan finansieres på tre måter:

1. Ved innhenting av midler fra andelseierne
2. Ved optak av lån i borettslaget
3. En kombinasjon av de to over pluss opptjente midler

Vedlagt ligger oversikt over hvordan kapitalinnkrevning vil fordeles mellom enhetene, i tillegg til hvordan et lån vil påvirke felleskostnadene.

Merk at styret kommer til å søke om finansiell støtte fra kommunen, som muligens vil redusere det endelig behovet for kapital.

Vedtak:

Ett av følgende alternativer bør velges for finansiering av utskifting av vinduer:

1. Ved innhenting av midler fra andelseierne
2. Ved optak av lån i borettslaget
3. En kombinasjon av de to over, pluss bruk av opptjente midler

8 stemte for alternativ 2, men med bruk av opptjente middel som kombinasjon med lån. 1 stemte for alternativ 3.

4.4 Forslag fra styret om å flytte portåpner fra trappeoppgang til portrom

Begrunnelse for forslaget er at plassering av portåpner i trappeoppgang ofte medfører forvirring blant besøkende som er innom borettslaget. Det er også en usikkerhet forbundet til om dette vil passere en inspeksjon fra brann- og redningsetaten.

Vedtak:

4 stemte for, 4 stemte mot, og 1 stemte blankt.

Grunnet uavgjort avstemning, ble det foreslått å starte med å skrive et skilt som henges på døren med beskjed om å trykke på portåpner.

4.5 Forslag fra styret om at det vurderes samarbeid med nabogårder

Det er mulig å redusere utgiftsposter som renovasjon, vaktmesterordning, mm. om vi inngår samarbeid med nabobygdene.

Vedtak:

Styret ønsker aksept fra generalforsamlingen for å utforske muligheter for samarbeid med nabogårder for å sikre økte stordriftsfordeler.

Enstemmig vedtatt.

4.6 Forslag fra andelseier om at Hussopp forsikring revurderes (og husforsikring konkurranseutsettes)

Hussopp forsikringen har økt kraftig i pris siden den ble tegnet i 21/22 og det er uklart i hvilken grad det ble utført tilstrekkelig tilsyn fra forsikringsutsteder for å kunne fastsette at ikke fremtidig meldte saker kan skyldes eksisterende problemer. Utsteder av forsikringen virker å ha et monopol på typen forsikring med et dårlig renome blant kunder.

Vedtak:

Foreslår at generalforsamlingen vedtar en grundig gjennomgang og revurdering av denne forsikringen for å se om den har noen reell funksjon eller relevans for borettslaget.

- Konkret statistikk på utbredelse av forsikringen blant tilsvarende lokasjon og bygningsmasse, årlige saker på forsikringen samt andel av sakene som leder til en totaldekning av nødvendige utbedringer.
- Undersøkelse om hvorfor dette ikke er en del av vanlig husforsikring hos eksisterende tilbydere Gjensidige og om det evt er inkludert i tilsvarende forsikringer hos konkurrenter (If, Tryg, Storebrann, Fremtind).
- Anbefaler også at husforsikringen samtidig konkurranseutsettes da styret i denne prosessen allerede vil være i kontakt med forsikringsselskapene.

Enstemmig vedtatt

4.7 Forslag fra styret og andelseier om vurdering av varmepumpe i borettslaget

Varmepumper kan bidra til mer energieffektiv oppvarming (og kjøling) i borettslaget noe som reduserer strømforbruket til andelseierne og er med på å øke verdien på enkeltandelene.

Det vil være behov for felles sjakter gjennom boenhetene i en slik løsning. Om ikke andre alternativer eksisterer i bygget kan det vurderes bruk av pipeløp.

Vedtak:

Styret ber om forankring av interesse i et slikt felles prosjekt blant andelseierne for å avgjøre om de skal gå videre med kartlegging av muligheter og innhenting av tilbud. Styret ber altså om mandat til å innhente tilbud og kartlegge alternativer for en slik felles løsning for varmepumper.

Liten interesse fra beboere, men et av styremedlemene kan utforske mulighetene om vedkommende har overskudd til det.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Nora Malm er ikke på valg

Vedtak:

Styreleder Nora Malm er ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Petter Trobe

Petter Trobe stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jonas Bråthen

Vedtak:

Petter Trobe ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ada Stensø

Vedtak:

Ada Stensø ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Nora Malm
Styremedlem, Jonas Bråthen
Styremedlem, Petter Trobe
Varamedlem, Ada Stensø

Protokoll for Borettslaget Nye Øvrefoss 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nora Malm (sign.)	20.03.2024
Sekretær	Petter Trobe (sign.)	25.03.2024
Protokollvitne	Ada Stensø (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Jonas Bråthen (sign.)	24.03.2024

Vedtekter

for Nye Øvrefoss 5 borettslag org nr. 953 811 596
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. mars 1984 og endret i forbindelse med
ny borettslagslov den 1. juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nye Øvrefoss 5 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i
sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer
være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn
en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til
minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og
kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil
15 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret
med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren 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 andelseiere.
- (4) En andelseier 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 04.03.25 Side 1 av 2



Borettslaget Nye Øvrefoss 5	Vår ref.: 543/6	Fødselsdato eier: 23.09.1991
ØVREFOSS 5	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 22.06.1990
0555 OSLO	Eiere: Nora Malm, Karl Torbjørn Andersen	
Organisasjonsnr: 953 811 596	Andelsnr: 6	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 356

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter og avdrag	1 057
Felleskostnader	5 299

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	141 765	Gjeld siste årsoppg.: 141 765
Klient ajourf. lån:	1 092 427,15	Klient gj. s. årsoppg.: 1 092 427

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369128268, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 04.03.2025: 1 092 427

Andel av saldo: 141 765

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nora Malm

Adresse: Øvrefoss 5

Postnr/-sted: 0555 OSLO

E-post: nyeovrefoss5@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	94 328	Gjeld:	141 765	Andre inntekter:	3 002
		Utgifter:	7 164		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/594

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 288.3

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89460156

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BOA	68

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 04.03.25 Side 2 av 2



Borettslaget Nye Øvrefoss 5	Vår ref.: 543/6	Fødselsdato eier: 23.09.1991
ØVREFOSS 5	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 22.06.1990
0555 OSLO	Eiere: Nora Malm, Karl Torbjørn Andersen	
Organisasjonsnr: 953 811 596		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet	P-rom	68
Fasiliteter:					

BREDBÅND OG KABELTV

Borettslaget har avtale med Telia som leverer bredbånd, med mulighet for kabel-tv tjenester og digital-tv.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond mot husleietap.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste der de forfallende vaktmesteroppgaver gjøres av hver enkelt beboer etter et månedlig rulleringssystem. Den ansvarlige etasje/leilighet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Oversikt over oppgaver, samt hvilken etasje som har ansvaret, finnes til enhver tid på tavle i oppgangen i 1. etasje. Oppgavene er også delt ut til hver enkelt beboer og kan fås av styreleder.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Rekvisisjonsretten for nøkler innehas av forretningsfører (OBF AS) og den til enhver tid sittende styreleder.

OPAK TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport fra OPAK viser at det er behov for utskifting av vinduer. Utskifting vil bli gjennomført i omganger. Loftvinduer vil bli prioritert. Finansiering gjennom låneopptak og oppsparte midler.

VEDLIKEHOLD

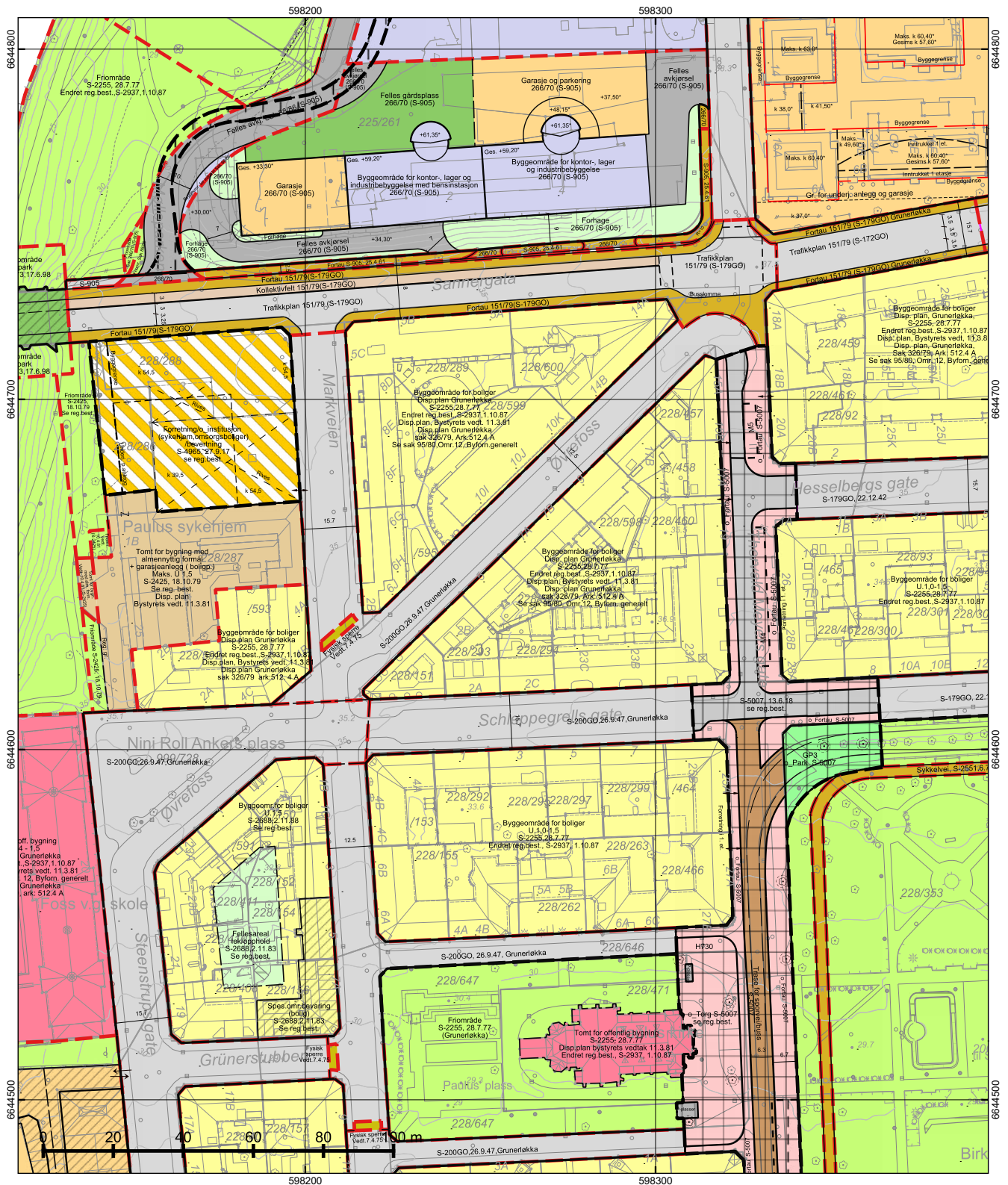
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

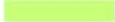



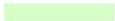





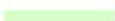















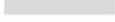














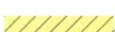
















Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327522/ 86506724	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: ØVREFOSS 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/594	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		RpRegulererHøyde
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	78 - Forhage		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Byggelinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	170 - Privat institusjon		Regulert senterlinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

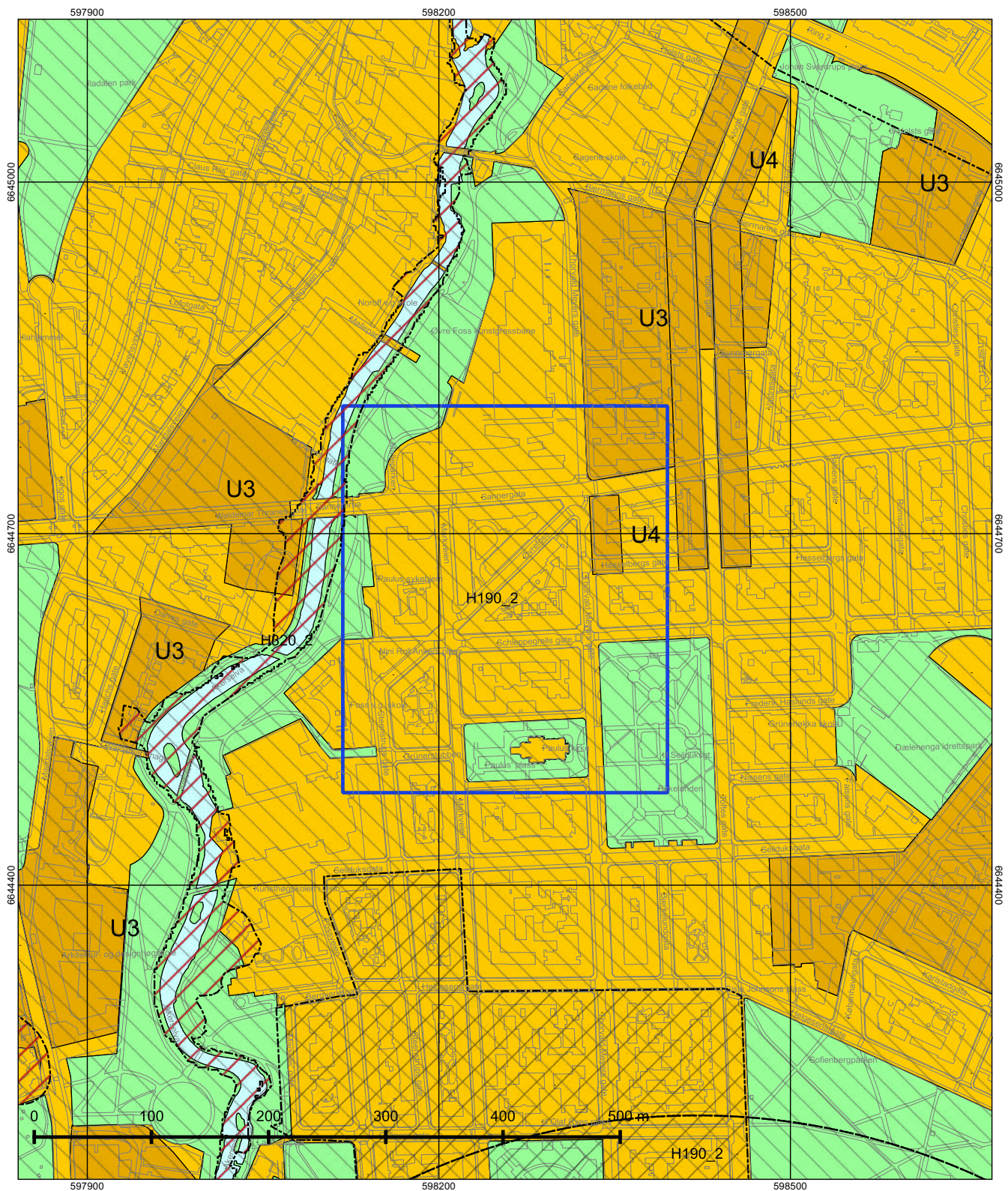
 **Oslo**

Dato: 04.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327522/ 86506724	Deres ref.: 40255/ BJJ0J@MSAKTV
Adresse: ØVREFOSS 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/594	

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



Oslo

Dato: 04.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327522/86506724
 Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øvrefoss 5
0555 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre