

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 190 000,-
Fellesgjeld:	Kr 111 139,-
Omkostn.:	Kr 14 193,-
Total ink omk.:	Kr 5 315 332,-
Felleskostn.:	Kr 5 437,-
Selger:	Henrik Thunes
Salgsobjekt:	Aksjeleilighet
Eierform:	Aksje
Byggeår:	1938
BRA-i/BRA Total	53/63 kvm
Tomtstr.:	1072 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 228, bnr. 599
Oppdragsnr.:	1002250157

DITT NYE HJEM?

Velkommen til denne innbydende 3-roms leiligheten, perfekt beliggende i en rolig, enveiskjørt gate på populære Grünerløkka!

Her bor du i en gjennomgående bolig med en svært god planløsning, store vindusflater og en luftig atmosfære. Leiligheten har en sosial stue/kjøkkenløsning, to gode soverom, et romslig bad og tilgang til en solrik og frodig bakhage som gir deg følelsen av å bo med naturen tett på - midt i byen. Dette er boligen for deg som ønsker å kombinere det urbane bylivet med et stille og tilbaketrukket hjem. Alt ligger til rette for en komfortabel hverdag i et av Oslos mest attraktive bo-områder.

- Kvaliteter:
- Gjennomgående planløsning med lys fra begge sider
 - Flott kjøkken
 - V.v og fyring inkl
 - Skjermet og idyllisk
 - Kort vei til parker, kollektivtransport og butikker



Innhold

Velkommen2

Plantegning32

Om eiendommen36

Tilstandsrapport49

Egenerklæring68

Nabolagsprofil 115

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123



Leiligheten har en svært god og arealeffektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter maksimalt.



STUE

Den gjennomgående utformingen og store vindusflater gir godt med dagslys hele dagen.

Stuen er romslig som gir deg varierte møbleringsmuligheter. Her er det plass til Tv-krok og sofagruppe samt et koselig spisebord.



Her bor du godt i rolige omgivelser
med kort vei til "alt".



Kjøkkenet fra IKEA har en moderne og stilren utførelse med integrerte hvitevarer.



STILRENT KJØKKEN

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen danner et naturlig samlingspunkt i hjemmet – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Grå, glattlakkerte fronter og kvartskompositt benkeplate samt lyse fliser er montert på vegg over benk. Integrert i innredningen er komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Spiseplassen har sin naturlige plass ved kjøkkenet.





Leiligheten byr på to romslige og rolige
soverom .



SOVEROM I

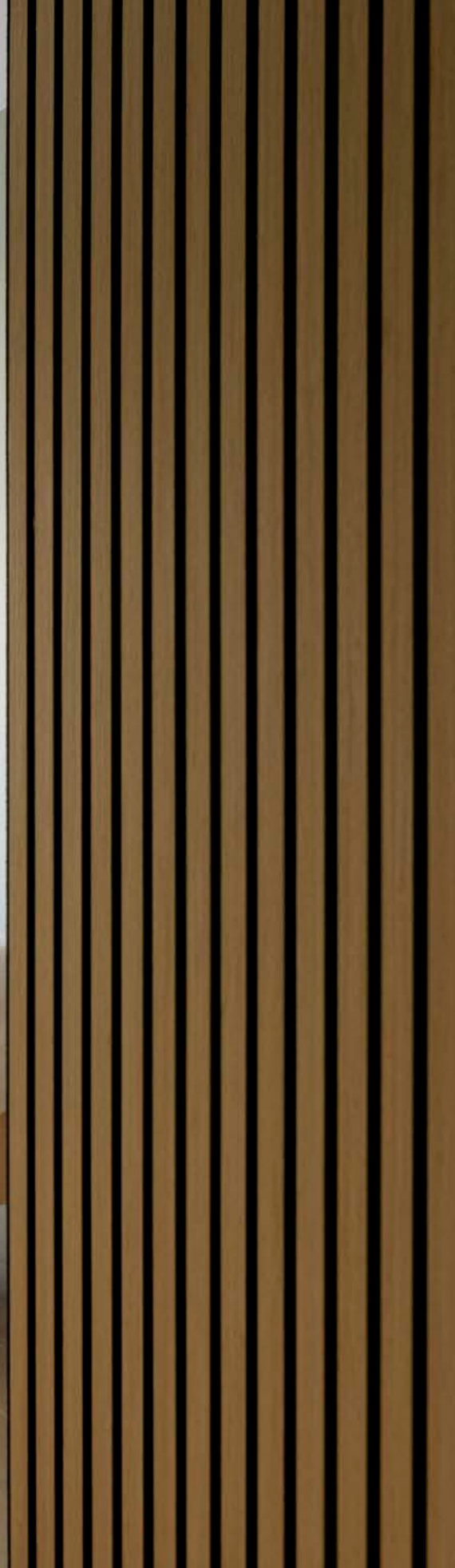
Begge med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og eventuell skrivepult eller ekstra oppbevaring.

Rommet vender ut mot rolig bakhage og vinduet sørger for mye deilig dagslys. Gode muligheter for å sette opp garderobeskap.





Soverom to er like praktisk, og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.



SOVEROM II

Skapløsning plassert i nisje som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet er holdt i duse og behagelige fargetoner.

Fin spilevegg som gir rommet et ekstra løft. Begge soverom har parkettgulv montert nytt i 2024.

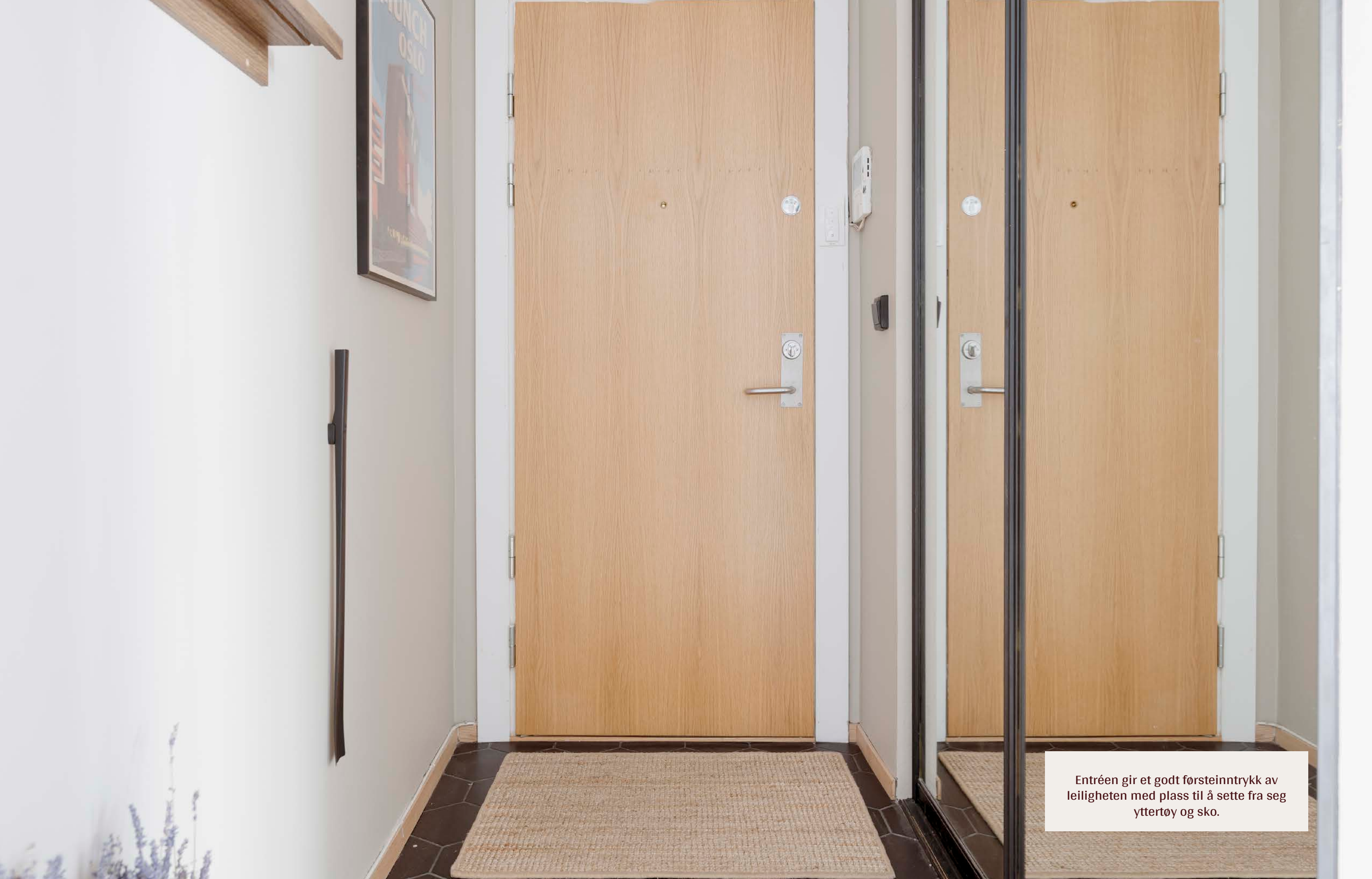


Romslig baderom med alt du trenger!
Badet er lyst med varmekabler i gulv
og opplegg for vaskemaskin.



Baderommet er utstyrt med porselensservant, integrert speil i vegg, veggmontert skap, veggklosett, dusjnise med dusjvegg/skyvedører i front, samt to termostat dusjbatterier.





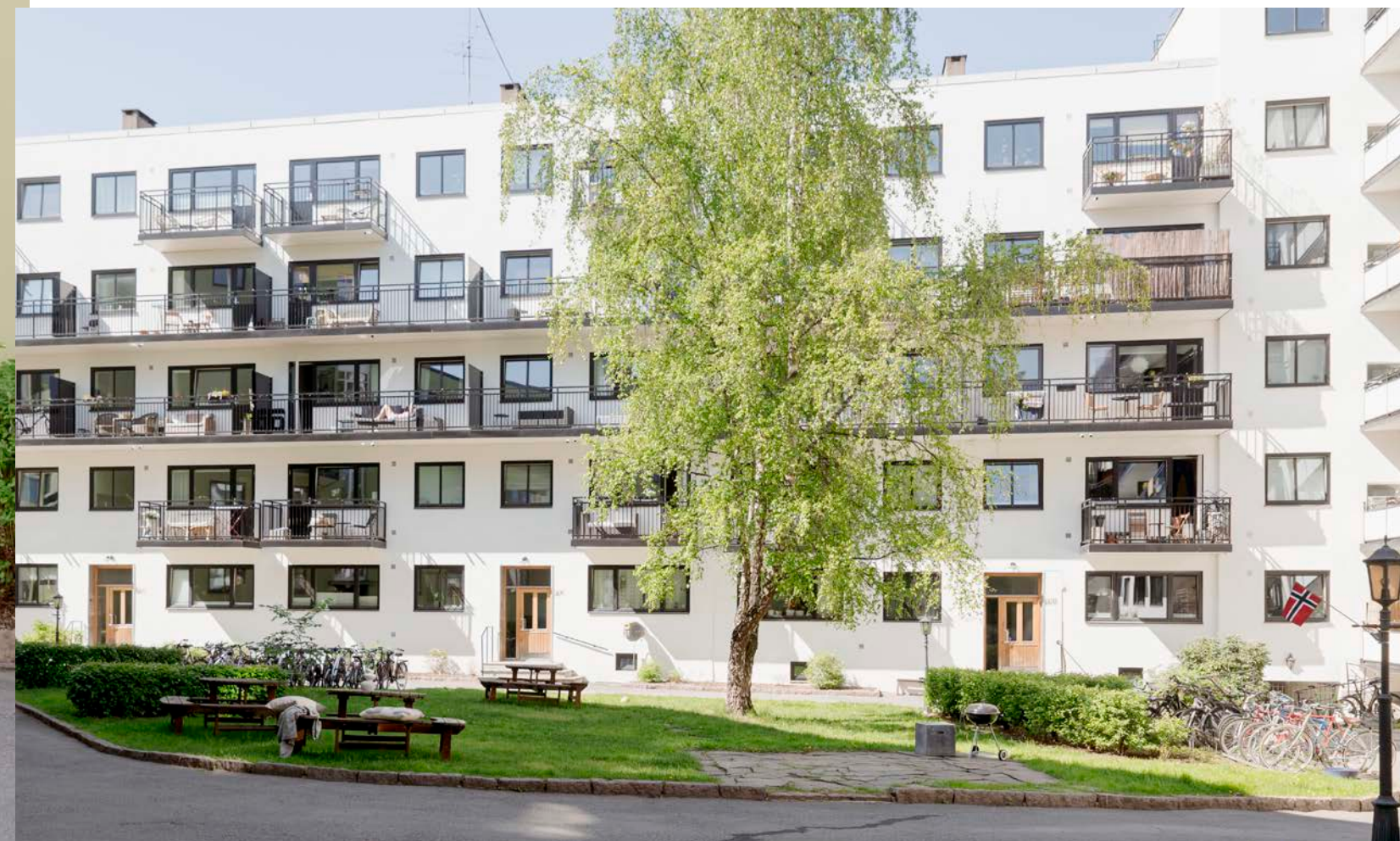
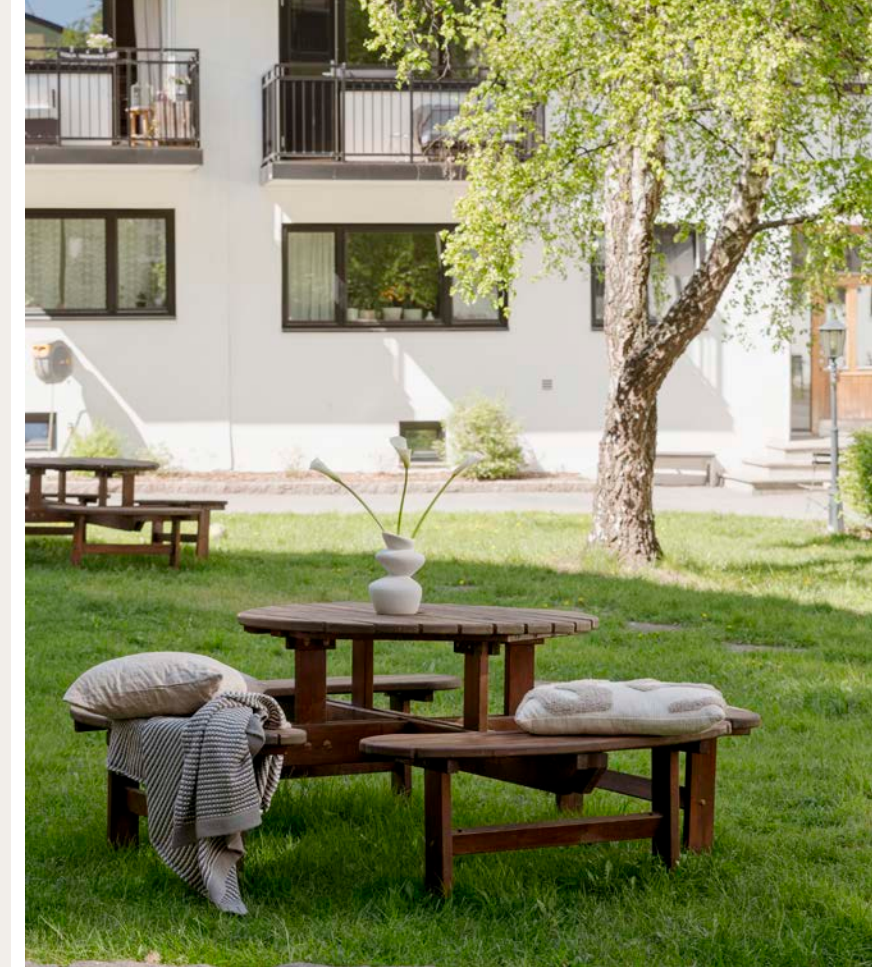
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten med plass til å sette fra seg yttertøy og sko.



SOLRIK BAKHAGE

En av leilighetens store kvaliteter er tilgangen til en felles, frodig bakhage. Her kan du nyte solrike dager i grønne omgivelser, enten du vil drikke morgenkaffen i fred, lese en bok under et tre eller grille med venner.

Ingen tunge trapper, men likevel god avstand fra gateplan – ideelt for både unge og eldre.

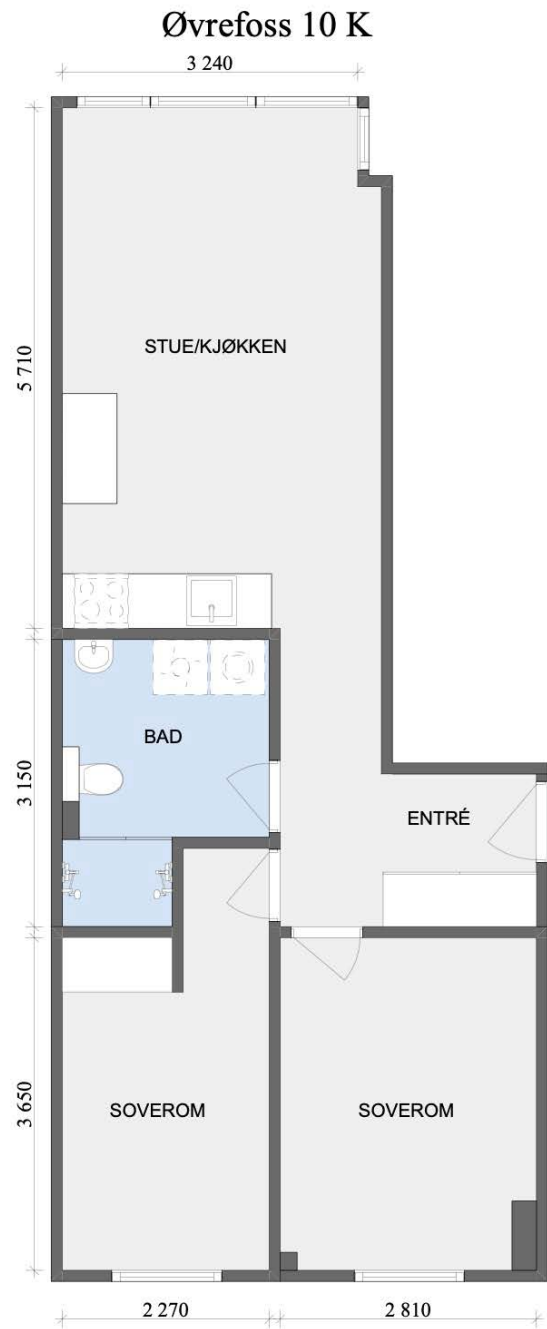




Boligen ligger fint til i rolig enveiskjørt gate. Offentlig transport er godt tilgjengelig med både buss og trikk i kort gangavstand, du sykler til sentrum på under 10 minutter.

Plantegning

1. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entre, gang, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, 2 soverom.

BRA-e: 10 m² To kjellerboder.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskeri, tørkerom og sykkelrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1072 m²

Beliggenhet

Kombinasjonen av grønne, pulserende og trendy omgivelser i et supersentralt men samtidig avslappet bomiljø, gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og det er mange grunner til det. Her bor du midt i hjertet av Oslo, med alle fasiliteter rett utenfor døren og kort vei til alt det beste som hovedstaden har å by på!

Ringes park nærsenter ligger kun få skritt fra inngangsdøren, og her finner du daglige fasiliteter, som kino, MENY, frisør, Jernia, blomsterbutikk, apotek og treningssenteret SATS. Her finner du dessuten også nærmeste bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg hvor som helst rundt i byen.

Det er heller ikke mange skritt ned til "hertet" av Grünerløkka hvor du finner et yrende folkeliv, hyggelige gatecaféer, spennende spisesteder, trendy barer, og alt fra de små særegne nisjeforretningene til de store og kjente kjedebutikkene. Du har også gangavstand til Sagene og Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

Løkka-livet er synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene, og en tur i nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpregede grønne lunger, som f.eks Olaf Ryes Plass, Birkelunden (hvor det arrangeres loppemarked hver søndag), Sofienbergparken og Iladalen. Akerselva byr også på flotte tur- og rekreasjonsområder hvor man kommer seg til Maridalen i nord til Bjørvika i sør med turstier for både hygge og trening. Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen med sitt konsept som er noe unikt her til lands der spennende råvarer i toppklasse selges over disk på gammelmåten. Her finner du dessuten også BAR Vulkan, Champagneria, Dögnvill Bar & Burger, Danses hus, BLÅ samt Hendrix Ibsen som alle inviterer til sosiale hyggestunder.

Noen få hundre meter unna finner du flere av Grünerløkkas mest populære spisesteder. Den populære nabolagsrestauranten Apostrophe anbefales, ellers har du også ekte fransk brasserie-følelse på Le Benjamin, nye 200, deilig italiensk på Trattoria Popolare, småretter på Fat City, himmelsk pizza på Villa Paradiso, gourmetburger på Troys og Munchies, pulserende Babbos og nykommeren Dumpling AS - bare for å nevne noe, her finnes altså noe for en hver!

Kveldslivet på Grünerløkka er også absolutt noe å anbefale! Vinbaren Territoriet, konserter på Parkteateret og den kule stemningen på Oslo Velo er bare noen av høydepunktene.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Like i nærheten finner du både trikk (linje 11, 12 og 13) og buss 21 og 23, samt nattbuss og flybussen.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Øvrefoss. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Fasaden er malt i ca 2021. 3-lags isolerglassvinduer fra 2013. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Det ble funnet drypping fra blandebatteri på 1/2 dusjer ved skifting av gulv på soverom. Vegg og gulv på soveromssiden ble byttet Dusjen/batteri har ikke blitt fjernet, men har siden ikke blitt benyttet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Råtten isolasjon der det har lekket fra blandebatteri - denne er blitt byttet og fått opp ny vegg.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Noe sølvkre i den råtne isolasjonen. Denne er fjernet og ikke observert noe siden.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Fasade ble pusset opp i regi av

borettslag i 2021 når jeg flyttet inn. Jeg har ingen dokumentasjon på dette.

Standard
GULV OG VEGGER

Fliser i entre og bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Fliser i bad fra 2004 og fra 2020 i entre. Parkettgulv i stue og gang er montert nytt i 2019, 2023 og 2024 i soverommene. Veggfliser i bad, malt mur/ glassfiberstrie i entre, forøvrig malte plater/mur.

KJØKKEN
Grå, glattlakkerte fronter fra IKEA med kvartskompositt benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2019. Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

BADEROM
Badet ble rehabilitert i selskapets regi i 2004 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran. Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnische med dusjvegg/skyvedører i front, samt to termostat dusjbatterier. Opplegg vaskemaskin. Plugget røropplegg for blandebatteri i vegg. Naturlig oppdriftsventilasjon.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m på høyeste

nivå og 2,54 m på laveste nivå.
TILSTANDSGRADER
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i stue og begge soverom.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på manglede stoppekraner til to dusjbatterier og veggklosett i bad som tilsier at oppleggskraner i felles kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann, funksjonsfeil ved at kaldtvanns rørføring til ett dusjbatteri i dusjnische er stengt/plugget i vegg og derfor ikke kan benyttes, avstengningen ble utført etter oppdaget vannlekkasje på kaldtvannsrøret til dusjbatteriet i 2024.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten eller antall sikringer og stedvis løs ledningsføring i ett soverom.

Vannbåren varme: TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i ett soverom (tidligere kjøkken) er demontert og radiatorrør plugget etter vannlekkasje fra radiatoren i 2024.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt dels defekt innvendig klaffventil foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Våtrom: Bad/wc: TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, sprekk i en veggflis på siden av veggklosett, stedvis sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser i toppen av utforet flislagt kasse i dusjsone, stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i badet. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia TV/Internett

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6657026

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer og radiatorrør i stue og ett soverom fra byggeår.

Energikarakter
G

Energifarge
Grønn

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 190 000

Formuesverdi primær
Kr 1 243 406

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 973 623

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).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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
Felleskostnadene inkluderer bl.a. varmt vann og oppvarming via radiator, kollektivavtale med Telia TV/Internett, driftskostnader, kommunale avgifter.

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5437

Andel Fellesgjeld
Kr 111 139

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
30.04.2025

Andel fellesformue
Kr 18 323

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap
Øvre Foss 10 AS

Organisasjonsnummer
934858646

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 45 leiligheter knyttet til aksjer. Øvre Foss 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934858646, og ligger i bydel Grunerløkka.

STYRETS ARBEID I 2024
FASADE
Det har dessverre også i 2024 vært et tilfelle av tagging på fasaden ut mot Øvre Foss. Tagging forsøkes malt over fortløpende.

MONTERING AV BRANNVARSLINGSANLEGG I ØF10
Styret har besørget montering av smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkopleet sentral. Boligselskapets tidligere utstyr var utdatert. I tillegg ble det montert brannvernutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet. Det var et brannsikkerhetsmessig og kostnadsmessig løft for boligselskapet.

VARMTVANNET
Styret mener at de siste års arbeid med å bedre forsyningssystemet for varmtvann har git ønsket resultat. Anlegget leverer tilfredsstillende med varmtvann. Teknisk anlegg er dog av eldre dato og det må fortløpende påregnes vedlikehold og utbedringsarbeider.

Styret har i 2024 sørget for tilstrekkelig vedlikehold på teknisk infrastruktur.

NY STOPPEVENTIL I KJELLER
Styret fikk høsten 2024 montert ny innvendig hovedstoppekran i kjelleren.

FREMTIDIGE PLANER
- Varmtvannsberedere er gamle og står foran utskifting.
- Oppussing av bakgård: Det er fellesstyret som har ansvaret for bakgården. Det har over tid vært drøftet i fellesstyret at man ønsker å utrede hvordan bakgården kan utnyttes på en best mulig måte hva gjelder sykkelparkering, siteplasser, grøntområder mv.

ØKONOMI
Styret har gjennom 2023 og 2024 arbeidet med å bringe boligselskapets økonomi i balanse. Styret har lyktes med dete arbeid og unngikk yterligere låneopptak i selskapet. Øvre Foss 10 har gjennom 2023/24 fått opparbeidet seg en liten økonomisk buffer selv om likviditeten fortsatt må sies å være stram.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:
2024: Montert ny hovedstoppekran innvendig i kjeller.
2023: Oppgradering avvarmtvannsanlegget er videreført. Kontroll av alt brannvernstutstyr i fellesarealer og den enkelte leilighet.
2022: Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført.
2021: Oppussing av fasadene samt reparasjon av gavlbalkonger. Montering av brannvarslingsanlegg i fellesarealet.

2020: Alle oppgangene ble pusset opp. Belysningen i oppgangene ble også oppgradert til sensorstyrte LED-lamper.
2019: 24 andelseiere fikk ny balkong.
2018: Installasjon av nye porttelefoner med videofunksjon.
2013: Utskrifting av vinduer og listverk.
2011: Taktekking.

FELLES VASKERI
Vaskeriet kan benyttes:
Mandag - fredag Kl. 08:00 - 22:00
Lørdag Kl. 09:00 - 18:00
Søndag Kl. 12:00 - 18:00
Brukerne har ansvar for å rydde etter seg selv.

Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.2025.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207748609
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo: 4 836 657,00
Innfrielsesdato: 30.11.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207751588
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo: 2 439 955,00
Innfrielsesdato: 30.11.2039
Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøp.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyr kan ikke holdes uten samtykke fra styret. Styret gir samtykke til dyrehold med mindre det foreligger dokumentert hyperallergi i oppgangen eller andre tungtveiende grunner.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 228, bruksnummer 599 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/599:
20.12.1894 - Dokumentnr: 990916 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

19.10.1915 - Dokumentnr: 913961 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Øvrefoss.8.

11.10.1921 - Dokumentnr: 920726 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.09.1926 - Dokumentnr: 912530 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.01.1939 - Dokumentnr: 400441 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

10.01.1940 - Dokumentnr: 400180 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

27.01.1940 - Dokumentnr: 400675 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

23.06.1962 - Dokumentnr: 509512 - Rettighet
Rettighetshaver: Skalstad R A AS
Løpenr: 1178532
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
BELØP: NOK 1,895
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Transport av rettighet
Fra: Skalstad Ragnar
Løpenr: 1173183

Til: Skalstad R A AS Løpenr: 1178532
20.12.1894 - Dokumentnr: 900259 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 26 - UTGÅTT
11.01.1927 - Dokumentnr: 921133 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: Øvrefoss.8.
16.12.1938 - Dokumentnr: 407711 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:289
16.12.1938 - Dokumentnr: 407714 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:597
13.12.2000 - Dokumentnr: 75304 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:1 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:2 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:3 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:4 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:600 Snr:5 Bestemmelser om bruk av gårdsrom Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Bolig- og eiendomsetaten Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse Øvrefoss 10 I-J-K - Innstallering av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2021 Øvrefoss 10 I-J-K - Oppfçring av åtte enkle og åtte doble balkonger mot bakgård - Ferdigattest - 2019 Øvrefoss 10 K - Utskifting sluk og rehab 15 våtrom - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2013 Øvrefoss 10 K - Bruksendr forretning til bolig 1 etg - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2013 Øvrefoss 10 I-J - Rehab vaatrom - Henleggelse - 2013 (2004) Øvrefoss 10 - Vinduer - Ferdigattest - 1987 Øvrefoss 10 I-J-K (blokk 3) - Vaaningshus - Exdok (uattetsert) - 1938
--

Vei, vann og avløp Offentlig vei, vann og avløp.
--

Regulerings- og arealplaner Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.
--

Saksnummer: 202109788 Øvrefoss 8 D-F - Oppføring av boder på takterrasser.

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

Saksnummer: 202451878 Øvrefoss 14 A - Bruksendring fra apotek til kafe og fasadeendringer.

Saksnr: 202315257. Sakstype: Detaljregulering Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Adgang til utleie Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
--

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

Kommentar bo- og driveplikt Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.
--

Kommentar konsesjon Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.
--

Kommentar odelsrett Det er ikke odel 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.

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

5 190 000 (Prisantydning)

111 139 (Andel av fellesgjeld)

5 301 139 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

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

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

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (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 14 193

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 dekningssalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Øvrefoss 10K 0555 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 53 m²
BRA (ny arealstandard): 63 m²
BRA-i (ny arealstandard): 53 m²

Samlet vurdering



GNR: 228 BNR: 599

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Øvrefoss 10K
0555 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31314>

Dokumentasjon på håndverktjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i stue og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner for kjøkken fungerer som tiltenkt.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad. Det ble registrert en stoppekran i rørkasse bak inspeksjonsluke i bad, ukjent hva den stoppekranen dekker.

Det er montert separate stoppekraner til servantbatteri og vannuttak til vaskemaskin.

TG-2 er satt med tanke på manglede stoppekraner til dusjbatterier og veggklosett i bad som tilsier at oppleggskraner i felles kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann, funksjonsfeil ved at kaldtvanns rørføring til ett dusjbatteri i dusjnise er stengt/plugget i vegg og derfor ikke kan benyttes, avstengningen ble utført etter oppdaget vannlekkasje på kaldtvannsrøret til dusjbatteriet i 2024.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er selskapet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra antatt ca 2020.

Halogen downlight belysning i bad fra 2004 og i del av stue fra ukjent år.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten eller antall sikringer og stedvis løs ledningsføring i ett soverom.

Vannbåren varme

Ventilasjon

Våtrom: Bad/wc

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i ett soverom (tidligere kjøkken) er demontert og radiatorrør plugget etter vannlekkasje fra radiatoren i 2024.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt dels defekt innvendig klaffventil foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Det er ikke avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjnise da gulvlist under dusjvegg og skyvedører er tett ned mot gulvfliser. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feil.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, sprekk i en veggflis på siden av veggklosett, stedvis sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser i toppen av utforet flislagt kasse i dusjsone, stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i badet.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. Høyde på tett bunnlist under dusjvegg/skyvedører i front av dusjnise er ca 7,0 cm. Høydeforholdet tilsier at vann påført baderomsgulv utenfor dusjsone ved f.eks vannlekkasjer renner ut i gang og ned i konstruksjonen før det når gulvsluk i dusjnise.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etabler avrenningsspalter gjennom gulvlist under dusjvegg ned mot gulv, eller montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at ett dusj batteri ikke kan benyttes på grunn av at kaldtvannstilførsel til dusj batteriet er plagget i vegg etter vannlekkasje i 2024.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.5.2025	12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Henrik Thunes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Øvrefoss 10K , 0555 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	599	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	45	
Byggeår:	1938					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Øvrefoss.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Fasaden er malt i ca 2021.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	53	53	0	Entre, gang, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning, 2 soverom.	
Totalt m²	53	53	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	53	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	63	53	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 5,8 og 4,3 m2.

Felles vaskeri, tørkerom og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2013.	
Det er montert luftespalte i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Barnesikring i forbindelse med åpne funksjonen til vindu i ett soverom er defekt. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i stue og begge soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Grå, glattlakkerte fronter fra IKEA med kvartskompositt benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2019. Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Ventilator over komfyr, fra ca 2019.	
--------------------------------------	--

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Avtrekk fra ventilatoren er antatt ført ut i felles avtrekkskanal, det ble ikke fremvist noe godkjenneelse fra styret i selskapet at tilkoblingen til felles oppdriftskanal er akseptert.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen utført av Åsland og Nyquist arkitekter, bortsett fra at kjøkkenet er flyttet til del av stue i senere tid og tidligere kjøkken ble ombygget til soverom, samt at badet er utvidet inn i ett av dagens soverom, antatt i ca 2004. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i selskapet på godkjennelse av bruksendringen ved flytting av kjøkken.	
---	--

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ekspedisjons-Dokument - Øvrefoss 10, blokk 3. Våningshus. Datert 07.10.1938. Ferdigattest - Øvrefoss 10 I-K. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (installering av brannalarmanlegg. Datert 02.09.2021.	
---	--

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukkingsapparat, fra 2021. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt fellesareal, montert i ca 2021.	
--	--

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
--	--

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2019 og i forbindelse med rehabilitering av badet i 2004. Felles støpejerns avløpsopplegg er montert nye i 2004.	
---	--

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er selskapet sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Kobberrør er benyttet som som skjult rørføring til bad og plastrør til kjøkken.	
--	--

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i forbindelse med bad er montert i ca 2004, vannrør til kjøkken er montert ca 2019. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 2004. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner for kjøkken fungerer som tiltenkt. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad. Det ble registrert en stoppekran i rørkasse bak inspeksjonsluke i bad, ukjent hva den stoppekranen dekker. Det er montert separate stoppekraner til servantbatteri og vannuttak til vaskemaskin. TG-2 er satt med tanke på manglede stoppekraner til to dusjbatterier og veggklosett i bad som tilsier at oppleggskraner i felles kjeller må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann, funksjonsfeil ved at kaldtvanns rørføring til ett dusjbatteri i dusjnise er stengt/plugget i vegg og derfor ikke kan benyttes, avstengningen ble utført etter oppdaget vannlekkasje på kaldtvannsrøret til dusjbatteriet i 2024. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er selskapet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i ett soverom med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2019. Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2004.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra antatt ca 2020. Halogen downlight belysning i bad fra 2004 og i del av stue fra ukjent år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten eller antall sikringer og stedvis løs ledningsføring i ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i ett soverom (tidligere kjøkken) er demontert og radiatorrør plugget etter vannlekkasje fra radiatoren i 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke oppdriftsventilasjon via avtrekkskanal i åpent kjøkken. Det er tilluftsventil gjennom yttervegger i ett soverom med innvendig klaffventil som er dels defekt. Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt dels defekt innvendig klaffventil foran tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Våtrom: Bad/wc

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i selskapets regi i 2004 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.	
Det er ikke avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjnisje da gulvlist under dusjvegg og skyvedører er tett ned mot gulvfliser. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk feil.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, sprekk i en veggflis på siden av veggklosett, stedvis sprekkdannelser i fugemasse mellom veggfliser i toppen av utforet flislagt kasse i dusjsone, stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i badet. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. Høyde på tett bunnlist under dusjvegg/skyvedører i front av dusjnisje er ca 7,0 cm. Høydeforholdet tilsier at vann påført baderomsgulv utenfor dusjsone ved f.eks vannlekkasjer renner ut i gang og ned i konstruksjonen før det når gulvsluk i dusjnisje.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etabler avrenningsspalter gjennom gulvlist under dusjvegg ned mot gulv, eller montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med dusjvegg/skyvedører i front, samt to termostat dusjbatterier. Opplegg vaskemaskin. Plugget røropplegg for blandebatteri i vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt funksjonsfeil ved at ett dusjbatteri ikke kan benyttes på grunn av at kaldtvannstilførsel til dusjbatteriet er plugget i vegg etter vannlekkasje i 2024.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet da stendersøk i vegg mot dusjsone i soverom ikke lot seg gjennomføre på grunn av garderobeskap med bakeplate mot en vegg og en vegg påført vertikale trespiler. Når stendersøk ikke kan gjennomføres blir risikoen ved hulltaking for høy for å treffe på vannrør, elektriske kabler og trestendere ved boring. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert nevneverdige utslag av fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i entre og bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Fliser i bad fra 2004 og fra 2020 i entre. Parkettgulv i stue og gang er montert nytt i 2019, 2023 og 2024 i soverommene.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Lokalt noe knirk og svikt i parkettgulv i stue. Større glipper mellom parkettgulv og dørterskel til ett soverom. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, malt mur/glassfiberstrie i entre, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Malte plater i bad, forøvrig malt mur.
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m på høyeste nivå og 2,54 m på laveste nivå.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Lyse, malte, profilerte dører til bad og begge soverom fra antatt ca 2002.
Oppsummering av øvrig
TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørtelefon med åpner og videobilde fra ca 2018. Skyvedørgarderobe i entre. Frittstående garderobeskap i ett soverom, har ikke dørfronter.
Oppsummering av øvrig
TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet
Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet
Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250157

Selger 1 navn

Henrik Thunes

Gateadresse

Øvrefoss 10K

Poststed

OSLO

Postnr

0555

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalendr.

6657026

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

Det ble funnet drypping fra blandebatteri på 1/2 dusjer ved skifting av gulv på soverom. Vegg og gulv på soveromssiden ble byttet Dusjen/batteri har ikke blitt fjernet, men har siden ikke blitt benyttet

2

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

Svar

Nei

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

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

Beskrivelse

Råtten isolasjon der det har lekket fra blandebatteri - denne er blitt byttet og fått opp ny vegg.

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe sølvkre i den råtne isolasjonen. Denne er fjernet og ikke observert noe siden

11

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

Svar

Nei

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade ble pusset opp i regi av borettslag i 2021 når jeg flyttet inn. Jeg har ingen dokumentasjon på dette

Arbeid utført av

Ukjent

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
- 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

Document reference: 1002250157

Tilleggskommentar

Det er fjernet radiator på det ene soverommet grunnet lekkasje. det er ikke satt inn ny radiator, men satt på koblinger på rørene som gjør det mulig å få inn ny radiator dersom ønskelig Gulvet fikk vannskader grunnet lekkasjen og er revet opp og erstattet med et nytt. Det andre soverommet har også fått byttet gulv, her er det kun lagt oppå eksisterende gulv. Batteriet på den ene av to dusjer på badet kan ikke brukes grunnet lekkasje/drypping. den har ikke blitt fjernet, men heller ikke brukt siden vegg og gulv på andre siden av veggen ble fikset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

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

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

☒Jeg ønsker 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1002250157

Initialer selger: HT

3

70

Initialer selger: HT

4

71

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Thunes	8a706744687444c8f690611 766fc1f39f2dcfea6	08.05.2025 10:59:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250157



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5488
ØVRE FOSS 10 AS

- 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>

Velkommen til årsmøte i ØVRE FOSS 10 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 10:00 og lukker 15. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5488>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE FOSS 10 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Standnes og Tina Omland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport

Forslag til vedtak
Årsrapport godkjennes.

Vedlegg
1. 5488 ÅRSRAPPORT FOR 2024 2.pdf

Sak 5
Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes og årets driftsresultat overføres til balansen.

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans-Olav Toft

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

- Marianne Hermansen
- Tina Omland

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

- Gro Standnes
- Katarina Lund

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 22 saker. Styret har distribuert 13 infoskriv på Vibbo i 2024. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet.

Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til låser, forsikringssaker, naboklager, klager på hundehold, salg av leiligheter, varmtvann, innbrudd i kjellerboder mv.

Ekstern styreleder

I forkant av ekstraordinær generalforsamling 2015 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Ekstraordinær generalforsamling 2015 valgte Toft som styreleder for 2 år. Toft ble gjenvalgt på generalforsamlingen 20.04.2017, 02.05.2019, 28.04.2021 og 07.03.2023.

Styreleder er på valg på denne generalforsamlingen.

Kontrakter

Kontrakter som gressklipping og annet grøntstell ivaretas av fellesstyret for alle gårdene rundt bakgården vår. Vaktmester for fellesstyret er Komplette Drift AS, som også leverer enkelte tilleggstjenester til ØF10. Øvre Foss 10 har avtale om levering av renholdstjenester med Ren Service. Denne er pr 27.01.2024 sagt opp og det er inngått renholdsavtale med ny leverandør.

Det er inngått avtaler med Gowens om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og om kontroll av brannvernutstyr.

Utbedring og vedlikehold

Fasadene

Det har dessverre også i 2024 vært et tilfelle av tagging på fasaden ut mot Øvre Foss. Tagging forsøkes malt over fortløpende.

Montering av brannvarslingsanlegg i ØF10

Styret har besørget montering av smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkopleet sentral. Boligselskapets tidligere utstyr var utdatert. I tillegg ble det montert brannvernutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet. Dette var et brannsikkerhetsmessig og kostnadmessig løft for boligselskapet.

Varmtvannet

Styret mener at de siste års arbeid med å bedre forsyningssystemet for varmtvann har gitt ønsket resultat. Anlegget leverer tilfredsstillende med varmtvann. Teknisk anlegg er dog av eldre dato og det må fortløpende påregnes vedlikehold og utbedringsarbeider. Styret har i 2024 sørget for tilstrekkelig vedlikehold på teknisk infrastruktur.

Ny stoppeventil i kjelleren

Styret fikk høsten 2024 montert ny innvendig hovedstoppekran i kjelleren.

Fremtidige arbeider

Varmtvannsberedere er gamle og står foran utskifting.

Oppussing av bakgården

Det er fellesstyret som har ansvaret for bakgården. Det har over tid vært drøftet i fellesstyret at man ønsker å utrede hvordan bakgården kan utnyttes på en best mulig måte hva gjelder sykkelparkering, sitteplasser, grøntområder mv.

Alle boligselskapene, som deler på bakgården, har dessverre, bl.a. på grunn av de økte strømprisene, men også den øvrige prisstigningen i samfunnet, svak økonomi. Dette innebærer at den ønskede oppgraderingen av bakgården dessverre ikke vil få det omfang som fellesstyret tidligere har sett for seg.

Boligselskapets økonomiske situasjon

Styret har gjennom 2023 og 2024 arbeidet med å bringe boligselskapets økonomi i balanse. Styret har lyktes med dette arbeid og unngikk ytterligere låneopptak i selskapet. Øvre Foss 10 har gjennom 2023/24 fått opparbeidet seg en liten økonomisk buffer selv om likviditeten fortsatt må sies å være stram.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret fungerer veldig bra. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene. Styremøtene har vært gjennomført som nettmøter.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Marianne Hermansen	Øvrefoss 10 K
Styremedlem	Audun Tveiten	Øvrefoss 10 I
Varamedlem	Torstein Tangene	Øvrefoss 10 J

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrefoss10@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Foss 10 AS

Aksjeselskapet består av 45 leiligheter knyttet til aksjer. Øvre Foss 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934858646, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 599

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Foss 10 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 783 515.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

Budsjett 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Lån

Øvre Foss 10 AS har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE FOSS 10 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE FOSS 10 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-17 15:23:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FNEL6-N3H83-E1L5G-0TXG0-UMGEB-WXDXC

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 35

5488 ÅRSRAPPORT FOR 2024 2.pdf

ØVRE FOSS 10 AS
ORG.NR. 934 858 646, KUNDENR. 5488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 851 152	2 665 776	2 851 000	3 109 000
Andre inntekter	3	750	750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 851 902	2 666 526	2 851 000	3 109 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-10 564	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 458	-10 546	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-102 100	-97 095	-106 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-6 683	-16 965	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-261 114	-265 337	-284 500	-285 000
Forsikringer		-111 298	-97 604	-108 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-374 268	-322 907	-371 000	-427 000
Energi/fyring	10	-384 864	-235 998	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 833	-230 953	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-84 227	-84 827	-86 500	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 724 328	-1 499 152	-2 174 000	-2 272 000

DRIFTSRESULTAT	1 127 574	1 167 374	677 000	837 000
-----------------------	------------------	------------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 185	2 597	0	0
Finanskostnader	13	-511 059	-452 591	-495 000	-492 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-506 874	-449 994	-495 000	-492 000

ÅRSRESULTAT	620 700	717 380	182 000	345 000
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		620 700	0	
Reduksjon udekket tap		0	717 380	

Vedlegg 1

13 av 35

5488 ÅRSRAPPORT FOR 2024 2.pdf

ØVRE FOSS 10 AS
ORG.NR. 934 858 646, KUNDENR. 5488

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 191 181	4 201 745
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 335 181	4 345 745
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 555	333
Forskuddsbetalte kostnader		101 442	98 871
Driftskonto OBOS-banken		758 669	570 598
Sparekonto OBOS-banken		117	113
SUM OMLØPSMIDLER		927 783	669 915
SUM EIENDELER		5 262 963	5 015 660
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 500	112 500
Opptjent egenkapital		2 842 094	2 842 094
Udekket tap	16	-5 258 130	-5 878 830
SUM EGENKAPITAL		-2 303 536	-2 924 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 324 931	7 503 993
Annen langsiktig gjeld	18	97 300	97 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 422 231	7 601 293
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 634	38 730
Leverandørgjeld		103 913	240 863
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 721	43 832
Påløpte avdrag		0	15 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 268	338 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 262 963	5 015 660
Pantstillelse	19	9 597 300	9 597 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Øvre Foss 10 AS

Hans-Olav Toft/s/ Marianne Hermansen/s/ Audun Tveiten/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2	
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	2 581 584
Balkonglån	269 568
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 851 152

NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Nøkler	750
SUM ANDRE INNTEKTER	750

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 458.	
NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 683
SUM KONSULENTHONORAR	-6 683
NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-35 945
Drift/vedlikehold VVS	-125 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 725
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-261 114
NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-220 637
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-153 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-374 268
NOTE: 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-384 864
SUM ENERGI / FYRING	-384 864
NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Renhold ved firmaer	-80 234
Andre fremmede tjenester	-878
Bank- og kortgebyr	-3 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 227
NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	3 558
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	627
SUM FINANSINNTEKTER	4 185
NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-505 028
Renter på leverandørgjeld	-31
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-511 059

NOTE: 14	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	1 056 375
Avskrivning 1%	-10 564
Tilgang 2019, nye balkonger	3 145 370
SUM BYGNINGER	4 191 181
Tomten ble kjøpt i 1939.	
Gnr.228/bnr.599 M. flere	
NOTE: 15	
AKSJEKAPITAL	
Aksjekapitalen er på kr. 112 500 fordelt på 45 aksjer à kr. 2 500.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	
NOTE: 16	
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.	
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.	
NOTE: 17	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2018	-5 520 000
Nedbetalt tidligere	583 089
Nedbetalt i år	78 658
	-4 858 253
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2019	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	832 918
Nedbetalt i år	100 404
	-2 466 678
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 324 931
NOTE: 18	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Leieboerobligasjoner	-97 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 300

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 324 931
TOTALT	7 324 931

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

Bygninger	4 191 181
Tomt	144 000
TOTALT	4 335 181

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Montert ny hovedstoppekran innvendig i kjeller	
2023	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført. Kontroll av alt brannvernstutstyr i fellesarealer og den enkelte leilighet	
2022	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført	
2021	Oppussing av fasadene samt reparasjon av gavlbalkonger Montering av brannvarslingsanlegg i fellesarealet Oppgradering av varmtvannsanlegget	Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling sommeren 2021 da to av gavlbalkongene begynte å falle ned.
2020	Alle oppgangene ble pusset opp. Belysningen i oppgangene ble også oppgradert til sensorstyrte LED-lamper.	Generalforsamlingen 2019 ga uttrykk for ønske om oppussing av oppgangene. Dette arbeidet ble gjennomført vinteren 2020.
2019	24 andelseiere fikk ny balkong	Generalforsamlingen 2018 besluttet at de leilighetene som er gjennomgående og som ikke ligger i 1. etasje skulle få balkonger. Eget balkonglån som er fordelt på disse andelene.

2018	Installasjon av nye porttelefoner med videofunksjon	
2015	Omlegging av fyringssystemet vårt fra oljefyring til fyring med bioolje	Ombygging av tanker til å takle bio-olje.
2013	Utskrifning av vinduer og listverk	
2011	Taktekking	Nytt taktekke med kostnadsramme på 550 000,-. Oppstart april 2011. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.03.2011
2009 - 2010	Nytt anlegg for avfallshåndtering	Utskifting av anlegg for avfallshåndtering
2008	Rehabilitering av pipe	Sommer 2008: Sommeren 2008 ble det utført rehabilitering av pipe. Pipen strekker seg fra fyrrom over tak. Grunnen til rehabiliteringen var at pipen kondenserte noe som igjen medførte skader på pipestokk i leiligheter og fellesgang.
2003 - 2004	VVS Rehabilitering	VVS Rehabilitering: Styret får fullmakt til låneopptak og til å inngå avtaler for rehabilitering av badetrom og soilrør med en kostnadsramme inntil kr 7.066.000,- . - Ferdigstilt høst 2004.
2003	Utskifting av dører	Utskifting av alle ytterdører pga sikkerhet og bomiljø Utskifting av kjellerdører pga brannsikkerhet Utskifting av dører til søppelsjakter pga brannsikkerhet Utskifting av dør til vaskerom pga brannsikkerhet

Vedtekter
for Øvre Foss 10 AS boligaksjeselskap, org nr 934858646
vedtatt på generalforsamling den 15.06.2006
1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål Øvre Foss 10 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
2. Aksjekapital og aksjeeierer
2-1 Aksjer og aksjeeiere (1) Selskapets aksjekapital er på kr 112.500,- fordelt på 45 aksjer á kr. 2.500,- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.
2-2 Sameie i aksjer (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer. (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.
2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantessikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet 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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern**9-1 Inhabilitet**

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**10-1 Vedtektsendringer**

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser	2
3. Ro og orden	2
4. Bygningsmessige bestemmelser	3
5. Dyrehold	3
6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget.....	3
7. Balkongene	3
9. Vaskeriet.....	4
10. Parkering	4
11. Håndtering av nabokonflikter	4

1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av andelseiernes kontrakt. Alle beboere i ØF10 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av rundskriv til andelseiere. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære generalforsamling.

2.3. Andelseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av andelseiers husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Boligselskapet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av boligselskapets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av andelseier/leieboer i den leilighet hvor vannet kommer fra. Forsikringsskader skal meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på mail forsikring@obos.no omgående med kopi til styret.

2.5. Boligselskapets vaktmestertjeneste inngår som en del av og administreres av fellesstyret for bakgården.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ovrefoss10@styrommet.no eller via VIBBO.

3. Ro og orden

3.1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet.

Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00.

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

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

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret og samtykke fra de nærmeste naboene.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal de nærmeste naboene varsles.

3. 5 Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

3.6. Ytterdørene skal holdes låst.

3.7. Søppel, sko etc. skal ikke settes utenfor leilighetene.

3.8. Kjellergangen skal ikke brukes til oppbevaring. Ting som oppbevares i gangene kan fjernes/kastes uten forutgående varsel.

4. Bygningsmessige bestemmelser

4.1. All oppussing som har konsekvenser for fellesarealene, herunder oppganger, fasader mv er søknadspliktig til styret. Andelseier er ansvarlig for skader på boligselskapets fellesarealer som følge av oppussing i sin egen leilighet.

4.2. Den enkelte andelseier eller bruker av boligen er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkelte andelseiers ansvar. Andelshaver må selv betale kostnader til reparasjon som følge av slik bruk.

5. Dyrehold

5.1. Dyr kan ikke holdes uten samtykke fra styret. Styret gir samtykke til dyrehold med mindre det foreligger dokumentert hyperallergi i oppgangen eller andre tungtveiende grunner.

5.2. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

5.3. Dyr skal holdes i bånd på fellesarealene.

5.4. Alle som holder dyr skal signere vedlegget som omhandler dyrehold i selskapet.

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av fellesstyret (i bakgården) og av styret (hekken mot gata). Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.

6.2. Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene eller på uteområdene. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

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

6.4. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.5. Når det gjelder kasting av juletrær, henvises det til Oslo kommunes hjemmesider: www.oslo.kommune.no.

7. Balkongene

8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tørking av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.

8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.

8.3. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på balkonger.

8.4. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.

9. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes:

Mandag – fredag Kl. 08:00 - 22:00

Lørdag Kl. 09:00 - 18:00

Søndag Kl. 12:00 - 18:00

Brukerne har ansvar for å rydde etter seg selv.

10. Parkering

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

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

10.3. Styrene kan utstede «Håndverkerkort» for elektriker, rørlegger osv., som utfører oppdrag for boligselskapene underlagt fellesstyret og de gis tillatelse til å parkere på nærmeste praktiske plass uten 30 minutters begrensning. Nytteskjøretøy skal ikke sperre foran inngangene etter avlessing.

10.4. Hjemmesykepleien og legevakt har, ved behov, lov til å parkere utenfor oppgangene.

10.5. Ved flytting kan «Jeg flytter-kort" utstedes av styrene eller vaktmester.

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

11. Håndtering av nabokonflikter

Styret følger følgende prosedyre for behandling av konflikter mellom naboer/andelseiere:

11.1. Styret mottar klagen fra en andelseier på en nabo/annen andelseier

11.2. Klagen oversendes den det klages på for uttalelse. Slik blir hensynet til kontradiksjon oppfylt.

11.3. Dersom klagen fortsetter etter dette, kalles partene inn til møte i regi av styret/deler av styret. Det er frivillig for beboerne å møte opp, men fornuftig i fht å få til en løsning av saken. Styrets representanter lytter og megler.

11.4. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, inviteres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Boligselskapet dekker kostnaden til dette. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker.

11.5. Dersom megling hos OBOS-advokaten ikke fører frem, opplyser styret at partene kan ta saken videre til rettsapparatet dersom de ønsker det. Da er saken ute av styrets hender med mindre det er åpenbart for styret at den ene parten bryter lov, vedtekter eller husordensregler gjennom sin adferd.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.25
Selskapsnummer: 5488 Selskapsnavn: ØVRE FOSS 10 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Gro Standnes og Tina Omland er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport

Årsrapport godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsregnskap

Årsregnskapet godkjennes og årets driftsresultat overføres til balansen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans-Olav Toft

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marianne Hermansen

☐ Tina Omland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gro Standnes

☐ Katarina Lund



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Øvre Foss 10 AS boligaksjeselskap, org nr 934858646

vedtatt på generalforsamling den 15.06.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Foss 10 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 112.500,- fordelt på 45 aksjer á kr. 2.500,-

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet 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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Nabolagsprofil

Øvrefoss 10K - Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min	0.2 km
	Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min	0.3 km
	Carl Berners plass Linje 5	20 min	1.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.4 km
	Oslo Gardermoen	39 min	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	5 min	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	6 min	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	8 min	2.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min	0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min	1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

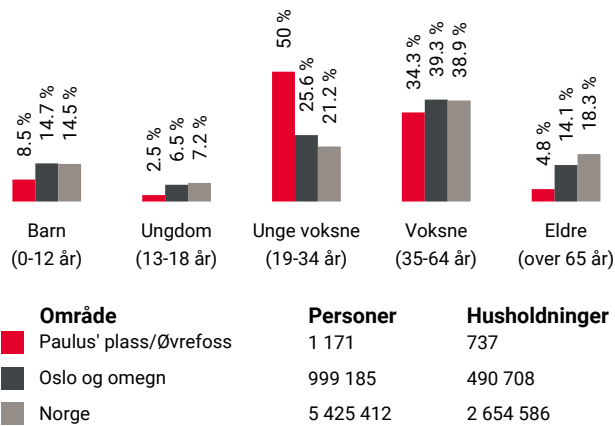


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min	0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min	0.6 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Innom	3 min
Meny Ringnes Park	4 min



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

Primære transportmidler

- 

1. Trikk
- 

2. Buss
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 88/100



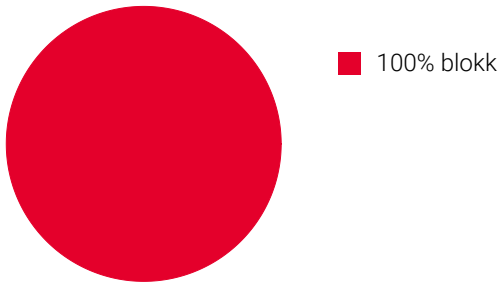
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

	Foss v.g. skole/grunerløkka Aktivitetshall	3 min		0.2 km
	Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	5 min		0.4 km
	SATS Ringnes Park	3 min		
	SATS Ila	5 min		

Boligmasse



«Sentralt og urbant»

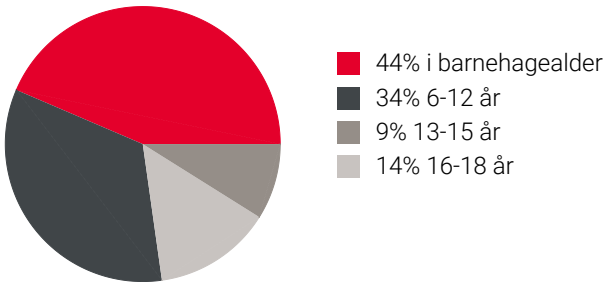
Sitat fra en lokalkjent



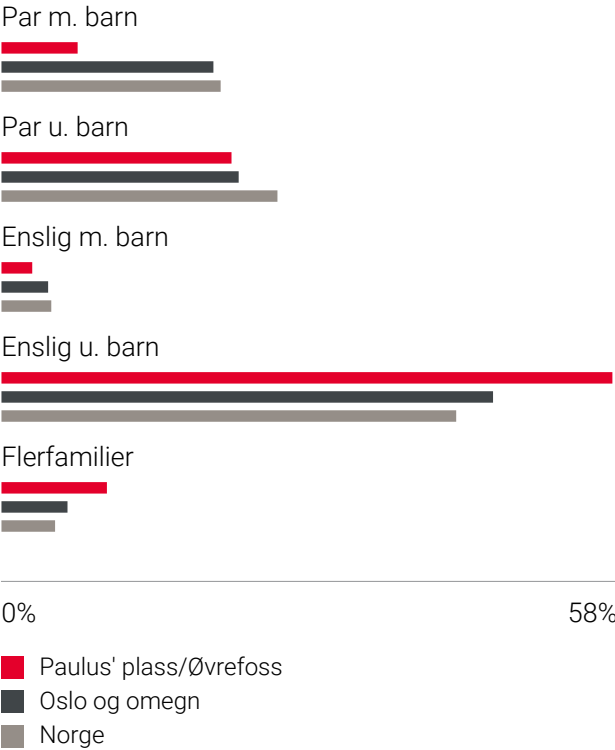
Varer/Tjenester

	Kiellands Hus	8 min	
	Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

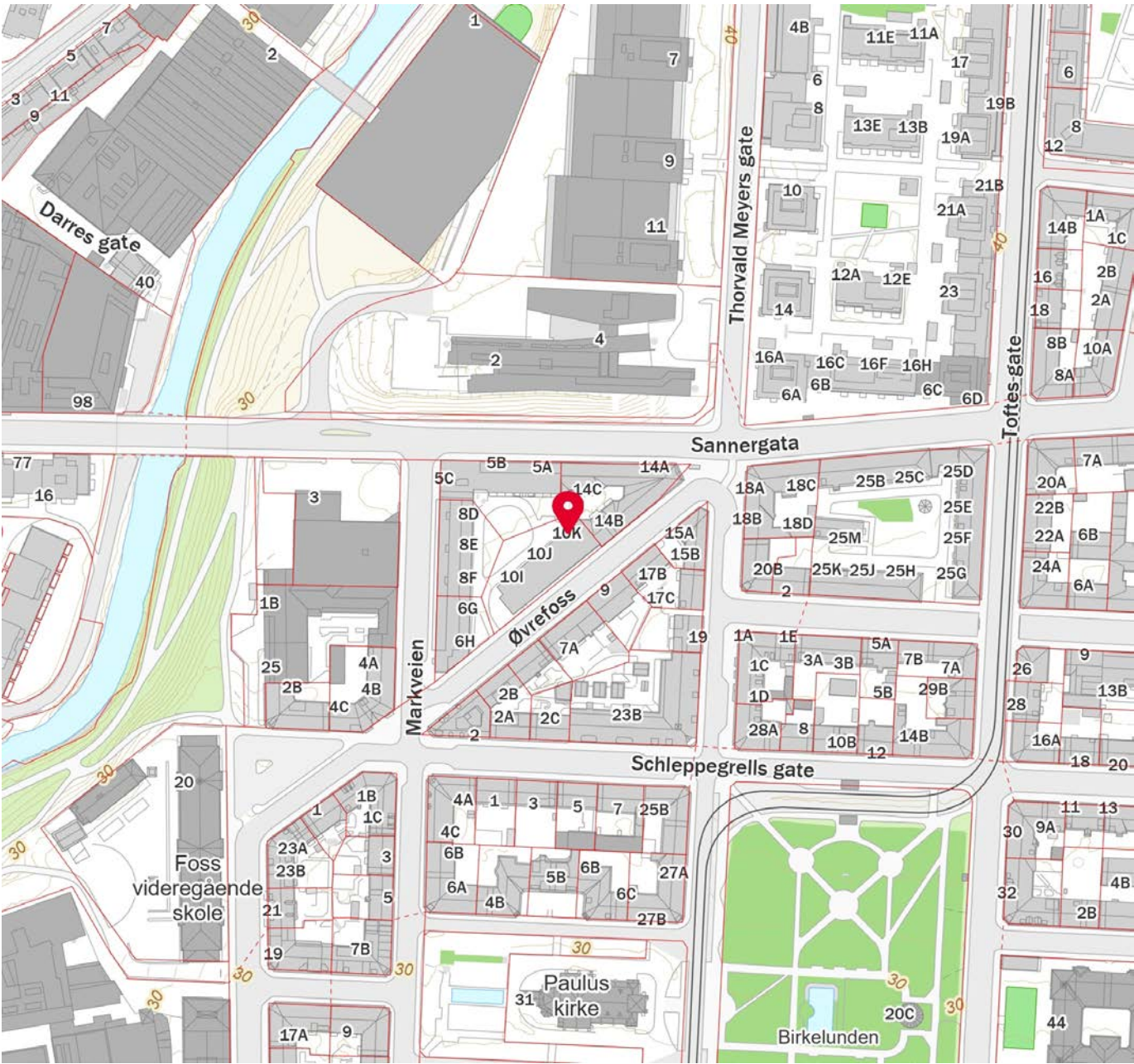
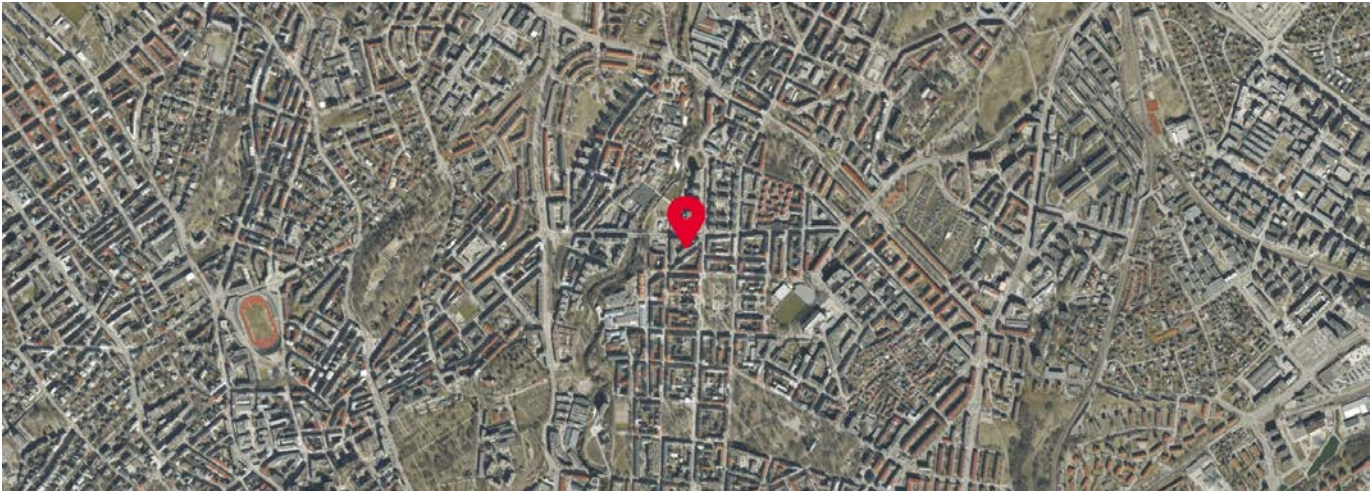


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 PLUSS

- 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 kostnadsgodtgjørelse, 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



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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvrefoss 10K
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre