

Egenerklæring

Øvrefoss 8E, 0555 OSLO

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvrefoss 8E	Øvrefoss 8E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i 2013.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra 2013 til 2026, unntatt fra 01.07.22 - 30.06.23.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 57198346

Informasjon om selger

Selger

Mørtvedt, Silje

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Manglende membran i toppen av slukring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Skånsomt fjerne fliser på hele gulvflaten - Peile varmekabler med termokamera - Pigge opp støp rundt sluk uten å ødelegge varmekabel - Skjote pvc – duk og tilslutte denne korrekt til sluket - Utføre vanntest for å sikre tett resultat - Støpe igjen området rundt sluk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BOVG Takst og Skade AS, en del av Bygg og våtromsgruppen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2008

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2008-2009 Total rehabilitering soilrør og baderom (2006 - 2007 Forprosjekt rør & baderomsrehabilitering)

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer og balkongdør satt inn, balkong bygget, fasade pusset opp. Dette arbeidet ble gjort i regi av aksjeselskapet/sameie. Dokumentasjonen har aksjeselskapet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VD Montasje og Balkongbygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre, har sett kanskje 4-5 på badegulvet i løpet av de 13 årene jeg har bodd i leiligheten. Svært lite omfang.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i kjeller, har aldri sett noen, bare sett at det står feller for skjeggkre utenfor boden.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55036299

Egenerklæringsskjema

Name

Mørtvedt, Silje

Date

2026-01-19

Identification



bankID Mørtvedt, Silje



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mørtvedt, Silje

19/01-2026
12:25:22

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Øvrefoss 8E
0555 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/597
Oslo kommune

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 34 m² (BRA-i: 32 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 34 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

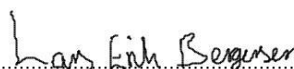
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.01.2026
Referansenummer	15078181
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0001
Hjemmelshaver/selger	Silje Mørtvedt
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Silje Mørtvedt
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	11.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Øvrefoss 8E
Postnummer/sted	0555 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/597
Tomt	Eiet tomt: 777 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1939		

Byggemåte

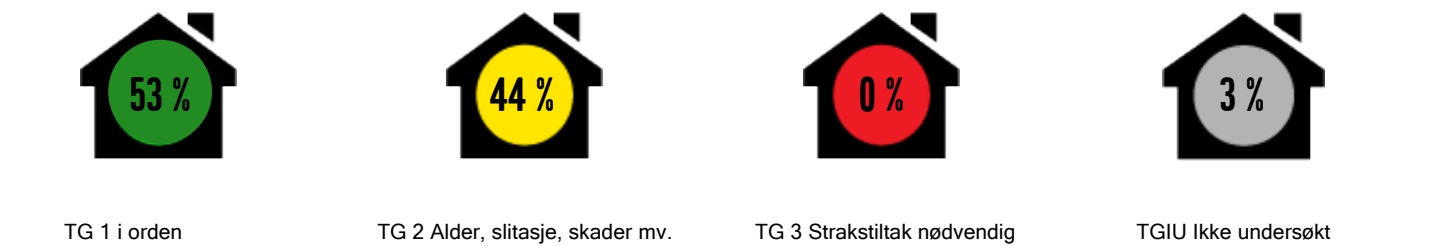
Andelsleilighet tilhørende Øvre Foss A/S beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune. Aksjeselskapet består av 60 aksjeleiligheter med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/internveier, gressplen, trær og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over 5.etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2018. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er oppvarmet med radiator tilknyttet felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
		Ventilasjon	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
Kjøkken		Annet	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannbåren varme	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Aksjeleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	32			32	8
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Østvendt balkong.
Kjeller		2		2	
		To kjellerboder på henholdsvis 1 og 1 m².			
SUM	32	2		34	8
Total bruksareal: 34 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 32 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 1 og 1 m², merket med nr 34.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2008-2009, utført utbedringer på gulv i forbindelse med feil i overgang membran/sluk i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjnisje med forheng og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system samt forkrommede rør. Fordelerstamme med stoppekraner for rør-i-rør system plassert over nedsenket himling. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
	TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra dørråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 36 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Overflater vegger	Enkelte riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen, tiltak vurderes ikke som nødvendig men bør holdes under oppsikt.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.
		Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. TG2 settes for å belyse risiko grunnet våtrommets alder.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2013. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk platetopp og kjøleskap). Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malt mur/betong. Himlingsflate utført i malt betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Innredning

 TG 2	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefales etablert.
	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator. Kjøkkenet har ingen annen type ventilasjon, noe som kan føre til redusert ventilasjon.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggoverflater utført i malt mur/betong. Himlingsflater utført i malt betong. Glatte innerdører av tre. Garderobeskap på soverom og i entré. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv i leiligheten har stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder samt stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre, tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og stue/kjøkken/entré.

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

 **TG i** Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i stue/kjøkken og ca 5 mm i entré/stue/kjøkken. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system samt forkrommede rør. Fordelerstamme med stoppekraner for rør-i-rør system plassert over nedsenket himling på bad. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er oppvarmet med radiator tilknyttet felles varmesentral. Naturlig ventilasjon.

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

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Se punkt bad og kjøkken.

Vannbåren varme

Eldre vannrør tilknyttet radiator uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Det mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres om el-arbeider er utført i henhold til gjeldende lovverk. På bakgrunn av dette anbefales det utført en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil/mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendig.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2018.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong på 8 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,10 meter.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,27 meter på bad, ca 2,61 meter på soverom og ca 2,64 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt skaderapport datert 21.11.2018 vedrørende lekkasje ved sluk på våtrom. Fremlagt dokumentasjon vedrørende utbedringer av tettesjikt ved sluk på badet, datert mars 2022. Ytterligere informasjon/dokumentasjon kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 08.01.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

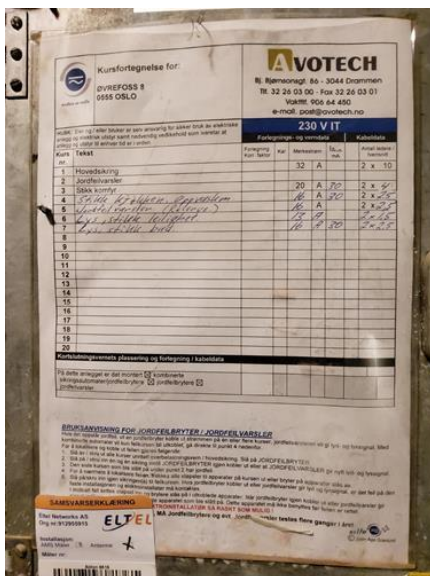
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innelima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Adresse

Øvrefoss 8E, 0555 OSLO

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247333

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80579357

Gårdsnummer

228

Bruksnummer

597

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0401



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

230,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

230,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 570 kWh



Øvrefoss 8E, 0555 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

VEDTEKTER

FOR

AS ØVRE FOSS 8

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

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Å drive eiendommen Øvre Foss 8.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret 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 vedtektenes. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

2-4: Sammenslåing av boenheter og aksjeposter

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, oppsetting av skjerming/balkongduk og endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret»

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare 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.

HUSORDENSREGLER FOR Øvrefoss 8 AS

Innhold

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

1. Formål

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

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

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal nærmeste naboer varsles.

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

4. Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

5. Bygningsmessige bestemmelser

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

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

6. Dyrehold

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

Hundehold forutsetter at

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

Kattehold forutsetter at

- Katten ikke oppholder seg i oppgang eller kjeller

7. Bestemmelser for felles uteområder

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

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

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

7.4. Aksjonærer eller beboere kan ikke plante på fellesområdene.

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

8. Balkonger og takterrasser

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

8.2 Balkongkasser skal henge på innsiden av rekkverk.

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

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

Se borettslagets vedtekter for aksjonerer ansvar og vedlikeholdsplikt.

9. Vaskeriet

9.1 Vaskeriet kan benyttes til følgende tider

Mandag – fredag, kl. 08.00 – 22.00.

Lørdag kl. 09.00 – 19.00.

Søndag kl. 12.00 – 18.00.

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

10. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Styret, våren 2021



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5395

ØVRE FOSS 8 AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE FOSS 8 AS

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5395>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE FOSS 8 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Endring av ordlyd i vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Begrunnelse: Gjøre setningen komplett

Punkt 3 i sin helhet er

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget godtas

Forslag til vedtak

Godtatt

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Brøvig Pedersen

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret leder Sigvor Kristine Rullestad Øvrefoss 8 E

Styremedlem Helén Persson Øvrefoss 8 F

Styremedlem Nora Kristine Rasmussen Øvrefoss 8 F

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikehold av bygg

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

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

Økonomi

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

Nytt internett

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

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

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

Utleie av leiligheter

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

Solskjerming

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

Dugnad

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Fremtidsplaner

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

Oppsummering

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE FOSS 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE FOSS 8 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y0JH-DPPYU-D4NBN-6C4F0-LE7XZ-W45TX

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:39:57 UTC



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

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

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.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 02.04.2025
Styret i Øvre Foss 8 AS

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 849.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

SUM BYGNINGER	-14 048
----------------------	----------------

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sentralvarmeanlegg	
Tilgang 2001	1 600
	1 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 600

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærinnskudd	-94 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-94 200

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 729 312
TOTALT	17 729 312

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

Bygninger	1 390 782
Tomt	155 000
TOTALT	1 545 782

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Resultatanalyse 2024

Øvre Foss 8 As

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.04.2025

Styret i Sameiet Sannergata-Øvre Foss Fellesregnskap

Erlend Dvergsdal /s/

Sigvor Kristine Rullestad /s/

Hans-Olav Toft /s/

Janne Britt Hauge /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 655 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 655 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 252
SUM FINANSINNTEKTER	1 252

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 5395 Selskapsnavn: ØVRE FOSS 8 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av ordlyd i vedtektene

Godtatt

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Brøvig Pedersen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ÛÏùĬČ°ŠŸČĐ° ø åùÛ 2025 for ØVRE FOSS 8 AS

Organisasjonsnummer: 933100529

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

Følgende saker ble behandlet på ÛÏùĬČ°ŠŸČĐ° ø åùÛÛ:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Malin Isacsson Larsson og Camilla Fevang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Endring av ordlyd i vedtektene

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

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

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

Begrunnelse: Gjøre setningen komplett

Punkt 3 i sin helhet er

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget godtas

Forslag til vedtak:

Godtatt



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Brøvig Pedersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Brøvig Pedersen

Protokollen er digitalt signert av

Måteleder

Navn: Thomas Wiik /s/

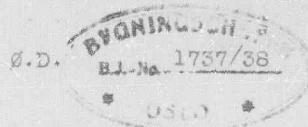
Protokollvitner

Navn: Malin Isacsson Larsson /s/

Navn: Camilla Fevang /s/

ANMELDELSE.

1 skrivelse
18 bl. tegninger



Duplikat I sendt brannchefen.
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Øvrefoss. Blokk 1 & 2

Innlevert 7. oktober 1938

Attestert

241-1942

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

Oslo den 8. oktober 1938

Opmålingschefen

Mott. 10. OCT. 1938

Reg. chefen jr. nr. _____

Mott. 12. OCT. 1938

Øvrefoss 10, blokk 1 og 2
Bygningschefens eksp. av 8/10-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 10 Øvrefoss, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 1.

Eiendommen bør opdeles, og nye målebrev utferdiges.

Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 12/10-1938.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 28052010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200808068-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVREFOSS 8

Eiendom: 228/597/0/0

Tiltakshaver: Øvre Foss 8 AS

Adresse: Øvrefoss 8 F, 0555 OSLO

Søker: VVS Senteret Norge AS

Adresse: Postboks 793, 3002 DRAMMEN

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ØVREFOSS 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

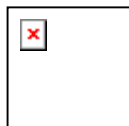
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD

Støps vei 22

1450 NESODDTANGEN

Dato: 22.11.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201715949-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Kristine Slettum Skarphol

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Øvrefoss 8

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

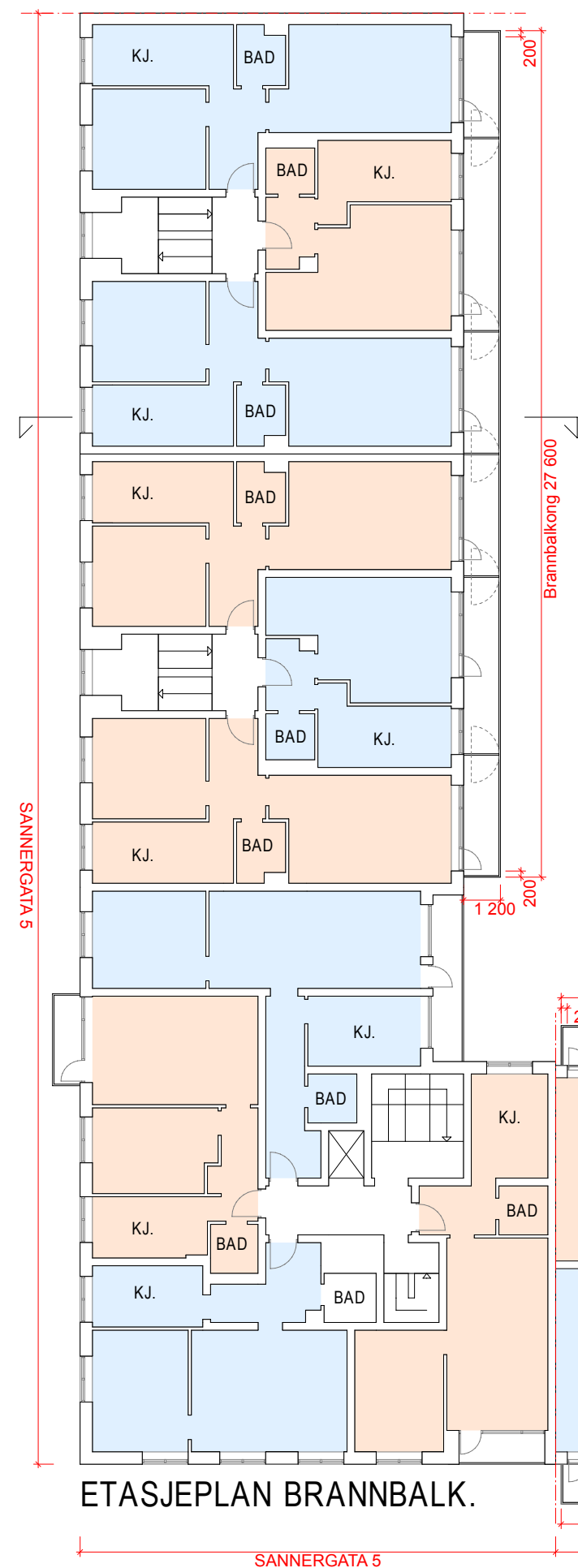
21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2018 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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



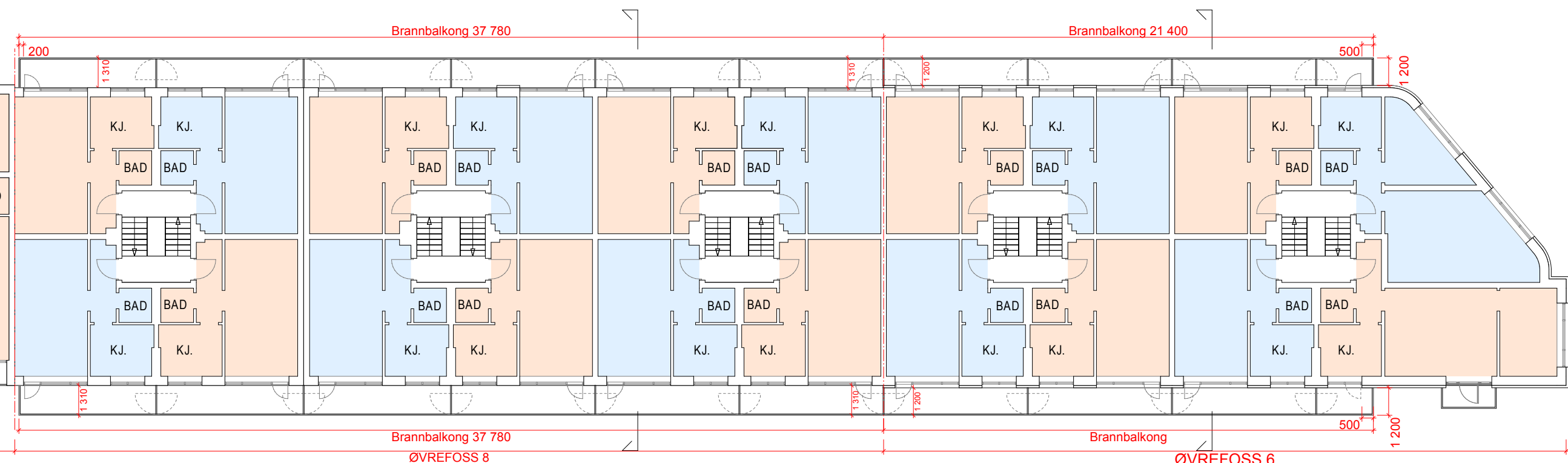
ETASJEPLAN BRANNBALK.



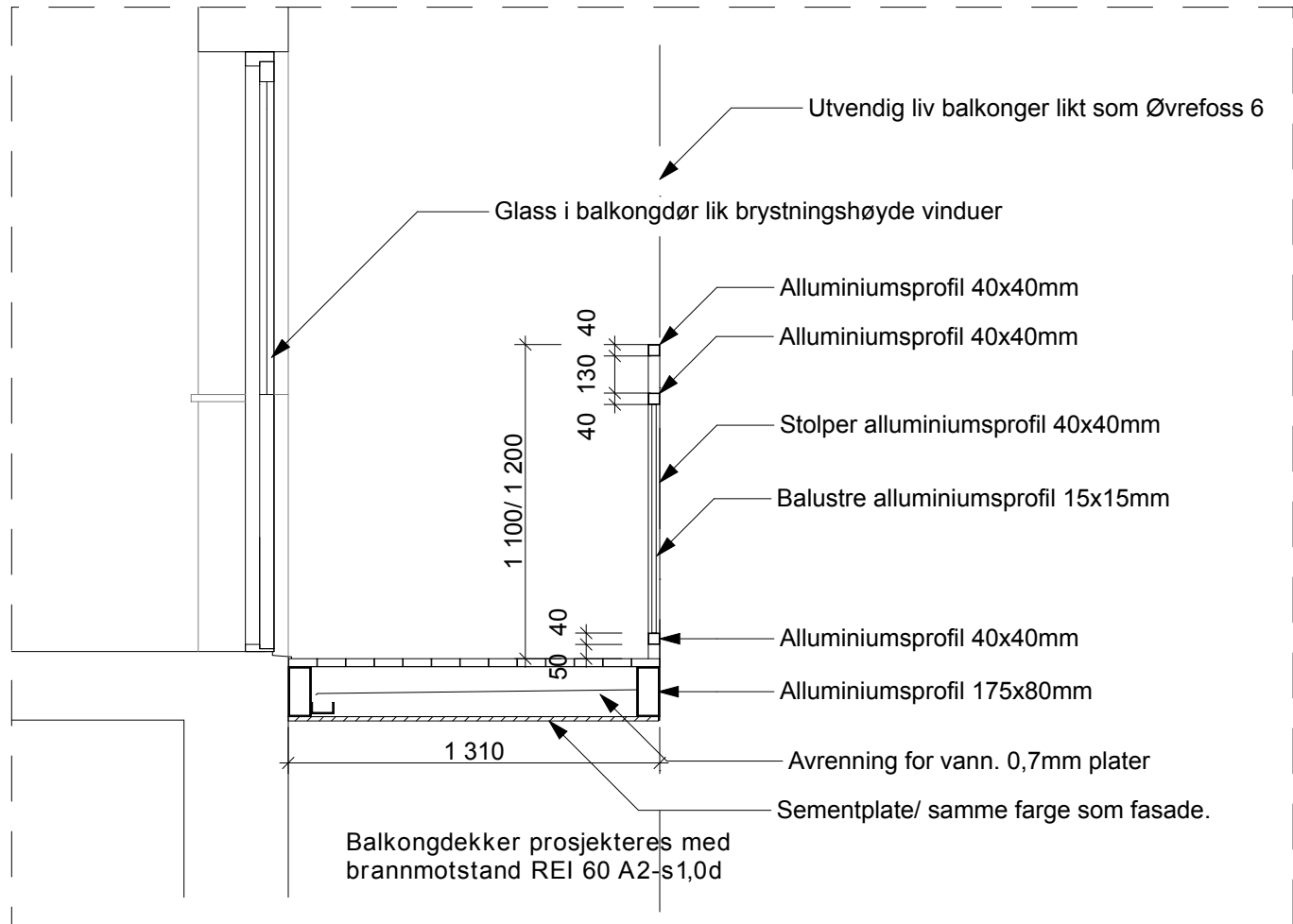
FASADE BAKGÅRD SANNERGATA 5 / SNITT ØVREFOSS 8



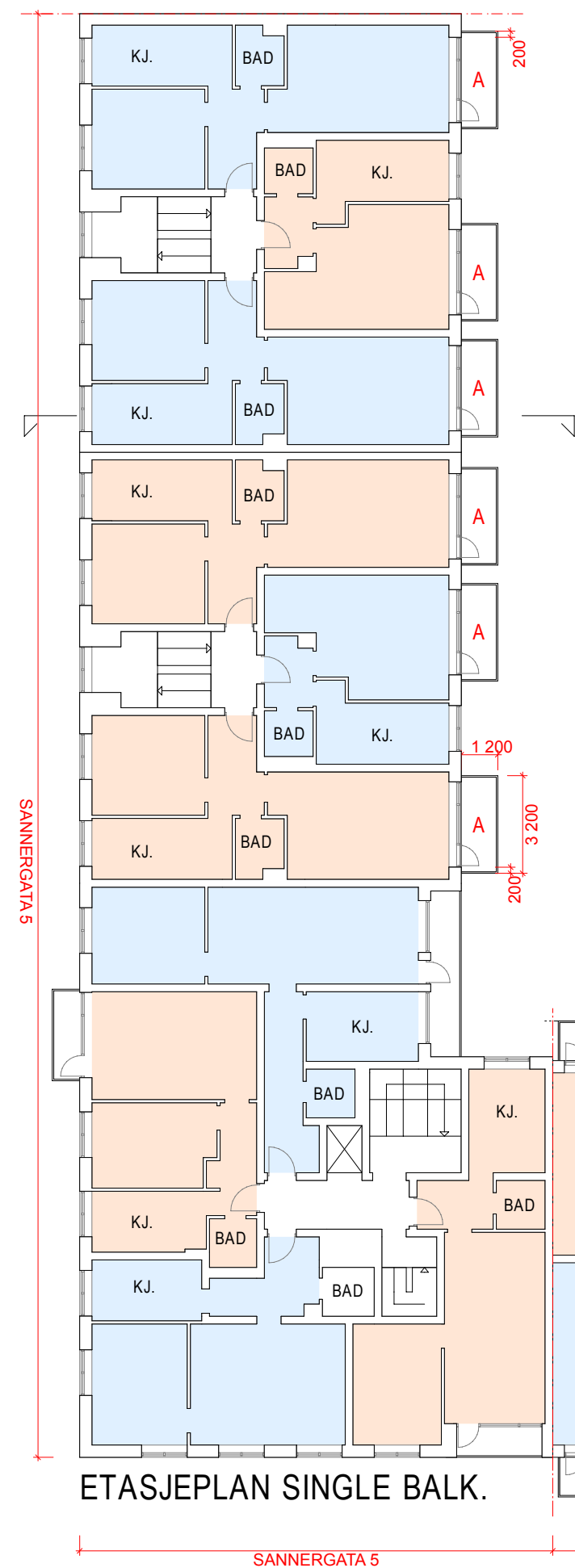
FASADE BAKGÅRD ØVREFOSS 6 OG ØVREFOSS 8 / SNITT SANNERGATA 5



ETASJEPLAN BRANNBALK.



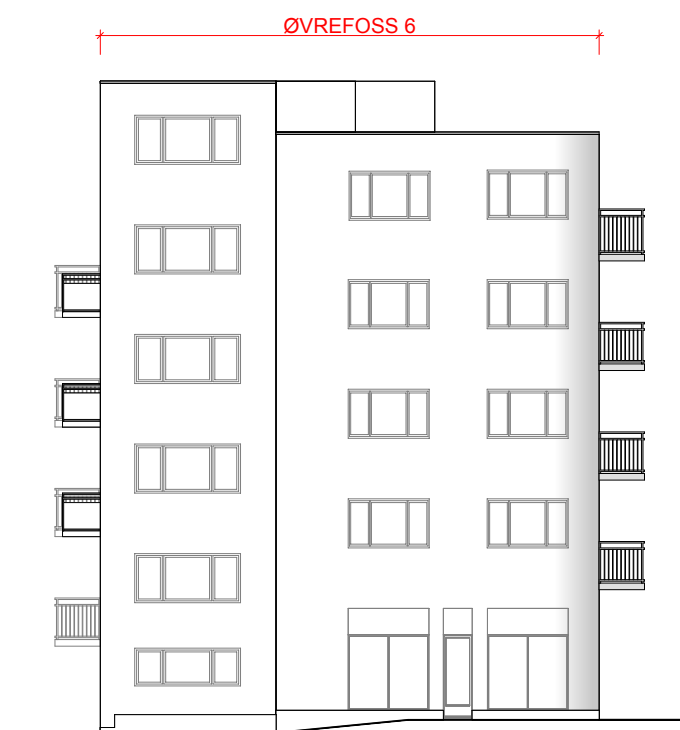
DETALJSNITT 1:25



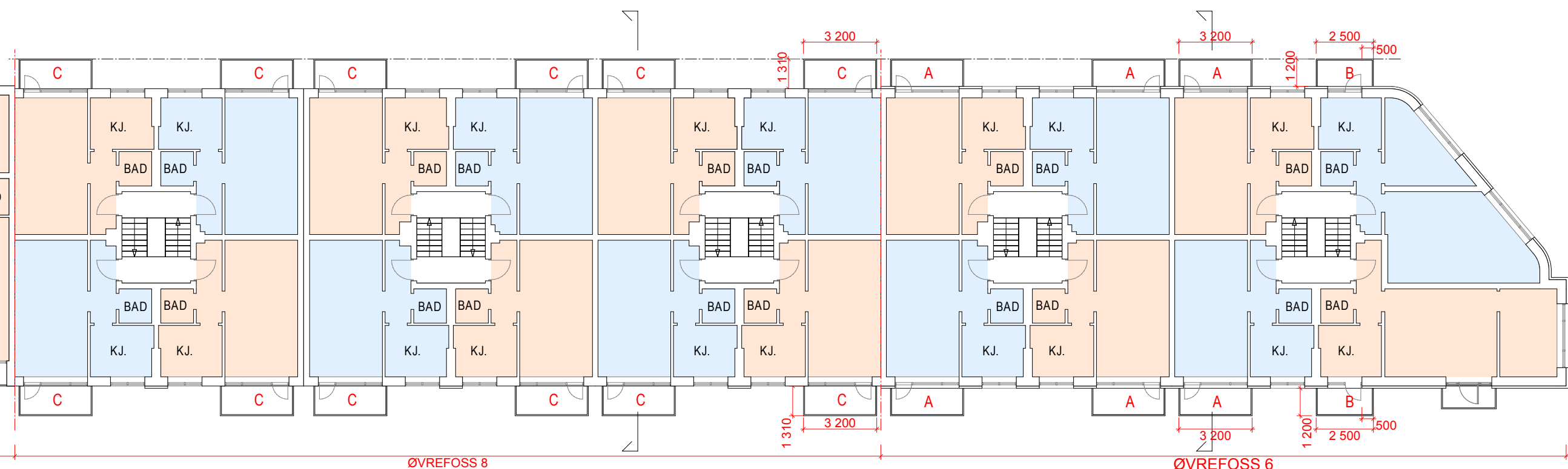
ETASJEPLAN SINGLE BALK.



FASADE GATE MARKVEIEN



FASADE GATE ØVREFOSS / GAVL ØVREFOSS 6



ETASJEPLAN SINGLE BALK.

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

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

INDEX:
0

DATO:
15.09.2017

BESKRIVELSE:
SØKNAD

TEGNING:
MFJ

KONTR.:
MFJ

PROSJEKT:
ØVREFOSS 8 - BALKONGER

GNR./BNR.:
228/597

TILTAKSHAVER:
ØVRE FOSS 8 AS

PROSJEKTKODE:
2017-21 ØVR8

TEGNING:
NY SITUASJON 1:200 MILJØ OG DETALJSNITT

REV. DATO:
15.09.2017

MÅLESTOKK:
1:200, 1:25 (A1)

TEGNINGSNUMMER:
E03

INDEX:
0

Åsland og Nyquist m.o.a.

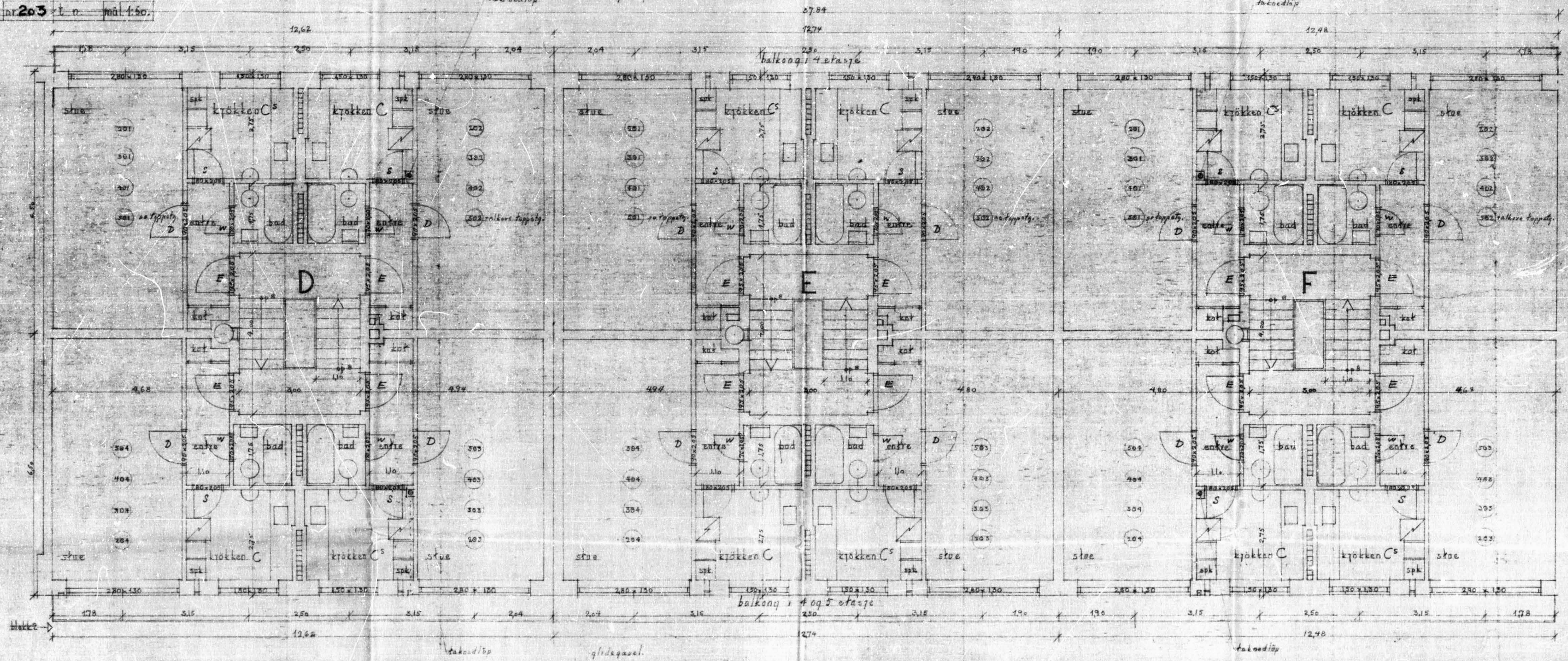
ØFIO. blokk 1 2-5 etasje

nr 203 t n mål 1:50

Bygn. saksans. nr. 1787
mottatt 28 OKT 1941

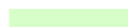
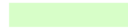
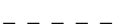
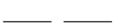
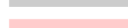
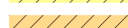
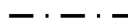
tak nedløp glidegavel.

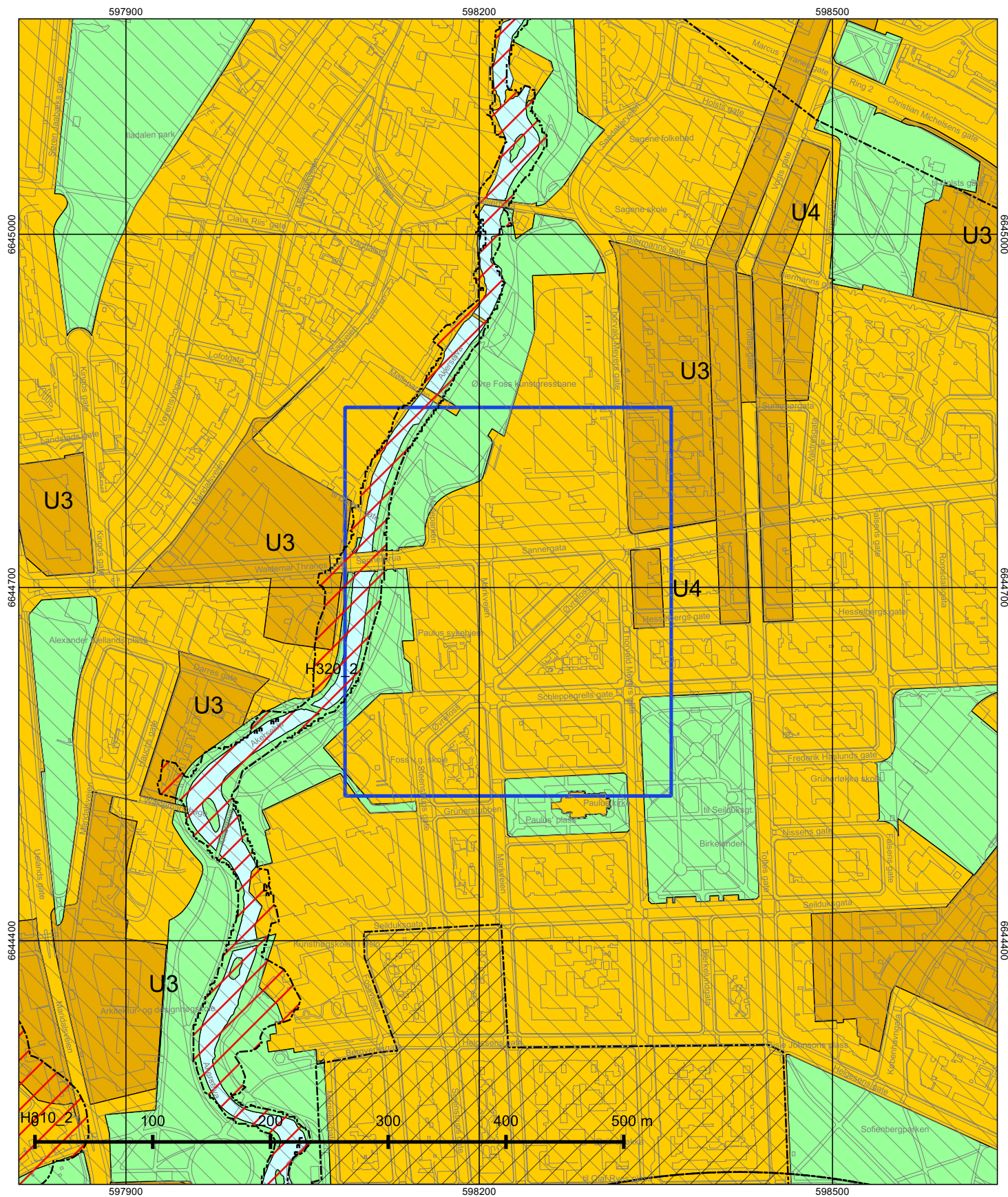
tak nedløp nedfotografert - 19 X



obs. spk. spiskammer har vinkel nede og øppe.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151304/86524482

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

... Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNf-areal, eksisterende

LNf-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Øvrefoss 8E - Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Sannergata	2 min 🚶
Linje FB5A, FB5B, 21	0.2 km
🚶 Birkelunden	4 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.3 km
🚶 Carl Berners plass	18 min 🚶
Linje 5	1.4 km
🚶 Carl Berners plass	19 min 🚶
T-bane, buss, trikk	1.5 km
🚶 Oslo S/Bussterminal	7 min 🚶
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
538 elever, 22 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
517 elever, 27 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
295 elever, 24 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
429 elever, 30 klasser	1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
104 elever, 8 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	2 min 🚶
600 elever, 20 klasser	0.2 km
Elvebakken videregående skole	14 min 🚶
576 elever	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

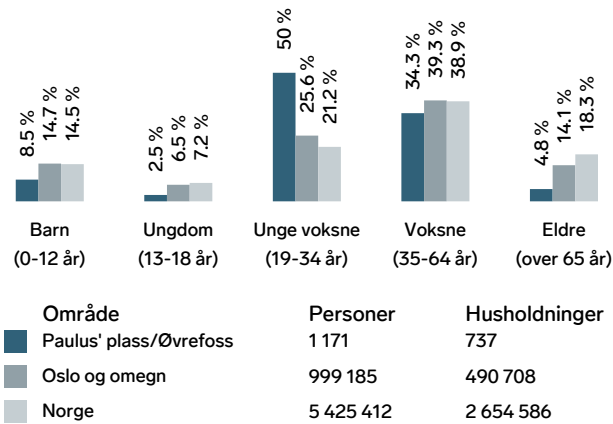
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
69 barn	0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
64 barn	0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år)	7 min 🚶
54 barn	0.6 km

Dagligvare

Innom Birkelunden	3 min 🚶
Meny Ringnes Park	3 min 🚶

Primære transportmidler

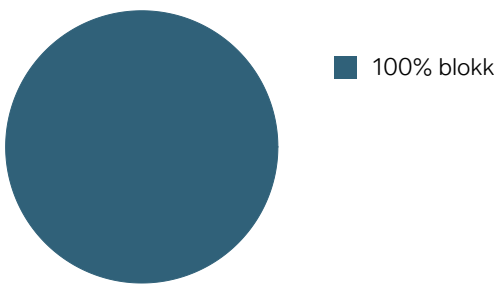
-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 89/100
- **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Foss v.g. skole/grunerløkka
Aktivitetshall 3 min 
0.2 km
-  Sagene skole
Aktivitetshall, ballspill, squash 4 min 
0.3 km
-  SATS Ringnes Park 3 min 
-  SATS Ila 4 min 

Boligmasse



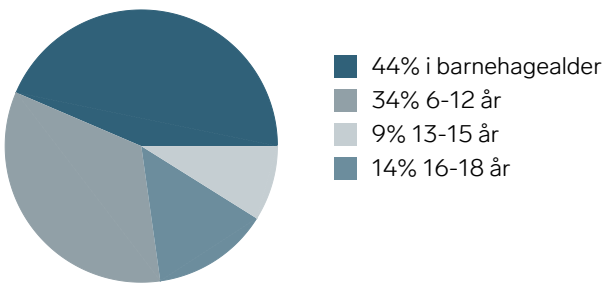
«Sentralt og urbant»
Sitat fra en lokalkjent



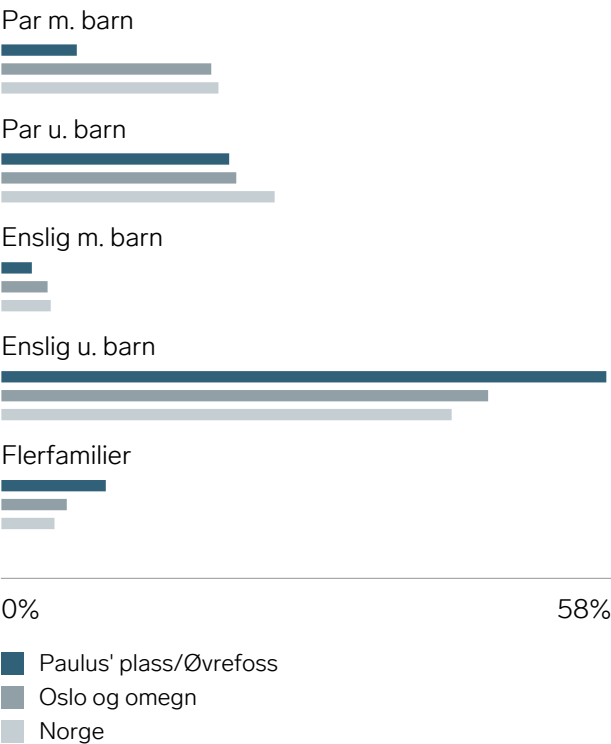
Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 6 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%

