PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ØVREFOSS 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaNabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Øvrefoss 1 , 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 591, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 10.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4145 **Referansenummer:** MW5480

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierlelighet i klassisk bygård oppført i 1896. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 2.etg og består av entré, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom. Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 2,6 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5,8 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m² (måleverdig areal ca. 3 m²).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2011: Flyttet døråpning til bad/wc (utført av Furset entrepenør og Vetre elektriske AS)
2011: Slipt tregulv i stue og begge soverom
2012: Fasaderehabilitering i regi av sameiet (utført av KAASA)
2016: Nytt toalett (utført av Rørlegger Harry Martinsen AS)
2019: Byttet benkeplate, stekeovn og platetopp
2019: Diverse elektriske arbeider i kjøkken (utført av Arkel Oslo AS)
2021: Satt inn peis i stue (utført av Peishuset)
2023: Entrédør ble oppgradert til E30 brannbeskyttelse (det foreligger brannsikkerhetsbevis)
2024: Vedlikehold/reparasjon av deler av tak i regi av sameiet (utført av KR Johansen Blikkenslagerservice)
Annet, ukjent årstall: Sikringsskap er oppgradert med ny innmat i senere tid.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1896. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra trapperom med tretrapp m/belegg, smijernsrekkverk og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1984. Eldre profilert entrédør i tre med trådglass, ukjent årstall. Døren ble oppgradert til E30 brannbeskyttelse i 2023 (det foreligger brannsikkerhetsbevis). Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2005. Utgang fra kjøkkenet til sydvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkong i stålkonstruksjon med tregulv og stålrekkverk. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipen er rehabilitert i senere tid iflg. eier, ukjent årstall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré. Laminatgulv i kjøkken. Lutet/oljet tregulv i stue, spisestue og begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet og malt trepanel. Himlinger: Malte plater, malt trepanel og malt glassfiberstrie. Stukkatur i stue, spisestue og ett soverom. Rosett i stue. Peis med glassdør i stue fra 2021. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Eldre kamin i spisestue som er plombert/ikke i bruk. Eldre malte fyllingsdører i tre. Malte karmer og dørgerikter.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malte flater og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med profilerte laminerte fronter, kompositservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Elektrisk avtrekksvifte med ledning til stikkontakt. Nytt toalett i 2016 (utført av Rørlegger Harry Martinsen AS). Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra varierende årstall. Kjøkkeninnredningen har benkeskap og overskap fra IKEA, plassbygde benkeskap fra ca. 1970 tallet og originalt vitrineskap. Innredningen har hvite profilerte fronter, malte/glatte fronter og vitrineskap. Malt trepanel over kjøkkenbenk. Heltre benkeplater, heldekkende rennebeslag med oppvask-/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Varmtvannsbereder i benkeskap. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Byttet benkeplate, stekeovn og platetopp i 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre Norema varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap, ca. 110-120 liter. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc og i kjøkken. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Friskluftstilførsel via spalteventi i ett soverom. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre/varierende årgang. Hovedsakelig åpent montert elektrisk anlegg. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

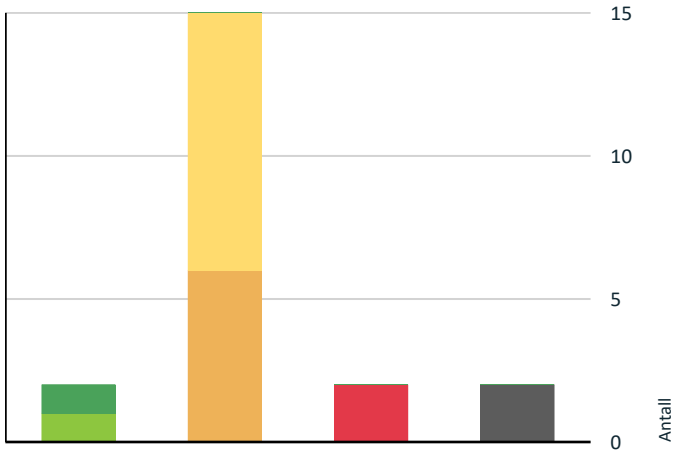
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 16.08.2005 (fasadeendring, nye balkonger). Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag stue. Opprinnelig stue er i dag spisestue og soverom. Opprinnelig adkomst fra soverom til bad/wc er flyttet, det er i dag sdkomst fra stue.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

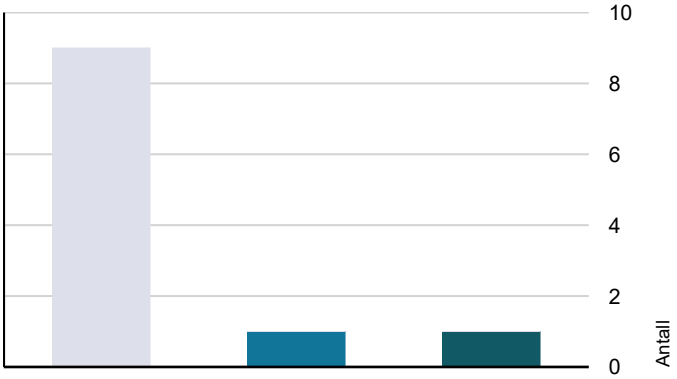
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1984. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Påvist punktert glassrute i soverom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Eldre profilert entrédør i tre med trådglass, ukjent årstall. Døren ble oppgradert til E30 brannbeskyttelse i 2023 (det foreligger brannsikkerhetsbevis). Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Entrédør har synlig bruksslitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkkenet til sydvendt balkong på ca. 2,6 m². Balkong i stålkonstruksjon med tregulv og stålrekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,97 m.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket har stedvis overflateslitasje. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,97 m. Dagens forskriftskrav gjelder - Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1896. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering, trekninger og gesimser mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra trapperom med tretrapp m/belegg, smijernsrekkverk og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vedlikiehold i senere tid: 2012: Fasaderehabilitering i regi av sameiet (utført av KAASA). 2024: Vedlikehold/reparasjon av deler av tak i regi av sameiet (utført av KR Johansen Blikkenslagerservice).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré. Laminatgulv i kjøkken. Lutet/oljet tregulv i stue, spisestue og begge soverom

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet og malt trepanel

Himlinger: Malte plater, malt trepanel og malt glassfiberstrie. Stukkatur i stue, spisestue og ett soverom. Rosett i stue

Vedlikehold: Slipt tregulv i stue og begge soverom i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i entré har synlige overflateriper og bruksslitasje. Laminatgulv i kjøkken har svelleskade i skjøter. Tregulvene er stedvis slitte. Stedvis glipper og knirk i tregulv som er normalt m.t.p alder. Stedvis bruksmerker på overflater. Oppsprekk/riss i himling i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget. Antas isolert med leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 30 mm. På tilfeldige steder i sydøstvendt soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 65 mm, og registrert høydeforskjell mer enn 20 mm innenfor 2 meter. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stuegulvet har en høydeforskjell på ca. 30 mm



Stuegulvet har en høydeforskjell på ca. 30 mm



Gulv i soverom har en høydeforskjell på ca. 65 mm



Gulv i soverom har en høydeforskjell på ca. 65 mm

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er markert "usikker" - ref. adressesøk i http://geo.ngu.no/kart/radon/.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pipen er rehabilitert i senere tid iflg. eier, ukjent årstall. Peis med glassdør i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Det ble satt inn peis i stue i 2021 (utført av Peishuset). Peisen ble ikke funksjonstestet. Eldre kamin i spisestue som er plombert/ikke i bruk. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløpet er sameiets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte fyllingsdører i tre. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler. Enkelte dører har skjevheter og subber/tar i terskel/karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malte flater og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med profilerte laminerte fronter, kompositservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Elektrisk avtrekksvifte med ledning til stikkontakt. Nytt toalett i 2016 (utført av Rørlegger Harry Martinsen AS). Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har eldre plastsluk med stakemutter. Ukjent type tettesjikt/membran. Tettesjikt er ikke synlig ved inspeksjon i sluk. Synlig slitasje på gulv, overflater og baderomsinnredning. Himling over dusjkabinett har krakkelering i overflaten. Påvist løse gulvfliser og fliser med bom (flisen har dårlig vedheft til underlaget). En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre bad/wc



Dusjhjørne med dusjkabinett



Eldre plastsluk

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Badet har skillevegg mellom toalett og dusjsone. Skilleveggen har inspeksjonsluke hvor man konstruksjon i bakkant av dusjsone. Fra luken ser man gulv, røranlegg, bunnsvill i tre, trebindingsverk og veggplate i bakkant av dusjsonen. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det ble påvist plast bak veggplate mot dusjsone. Dette er å anse som risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk



Inspeksjonsluke

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra varierende årstall. Kjøkkeninnredningen har benkeskap og overskap fra IKEA, plassbygde benkeskap fra ca. 1970 tallet og originalt vitrineskap. Innredningen har hvite profilerte fronter, malte/glatte fronter og vitrineskap. Malt trepanel over kjøkkenbenk. Heltre benkeplater, heldekkende rennebeslag med oppvask-/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Varmtvannsbereder i benkeskap. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Byttet benkeplate, stekeovn og platetopp i 2019.

Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og har stedvis synlig bruksslitasje. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc og i kjøkken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder hovedstrekk (soilrør).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Friskluftstilførsel via spalteventi i ett soverom. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventiler i stue og i ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Eldre Norema varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap, ca. 110-120 liter. Ukjent eksakt årstall og størrelse/volum. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap

TG IU Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmekabler på bad/wc er av eldre årgang (termostat er byttet i senere tid).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre/varierende årgang. Hovedsakelig åpent montert elektrisk anlegg. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

2019: Diverse elektriske arbeider i kjøkken (utført av Arkel Oslo AS, det foreligger faktura). Sikringsskap er oppgradert med ny innmat i senere tid, ukjent utførelse.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

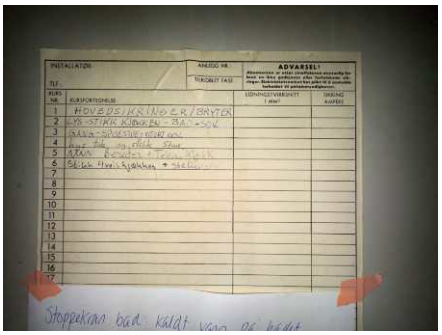
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

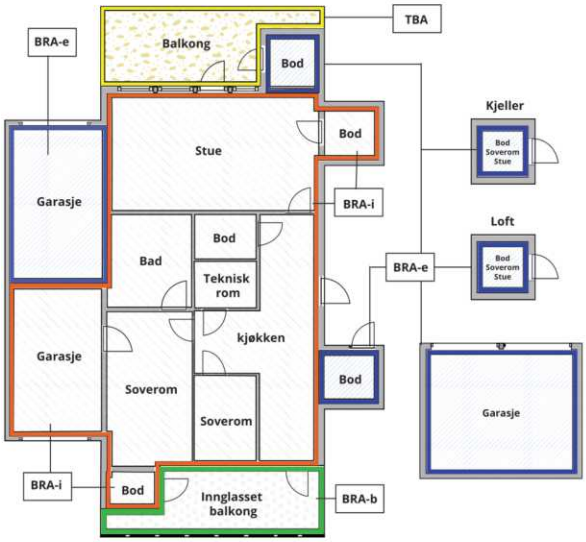
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2.Etasje	61			61	3
Kjeller		6		6	
SUM	**61**	**9**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, Kjøkken, Bad/wc, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e)

2.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom. Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 2,6 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,8 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 16.08.2005 (fasadeendring, nye balkonger). Opprinnelig byggemeldt soverom er i dag stue. Opprinnelig stue er i dag spisestue og soverom. Opprinnelig adkomst fra soverom til bad/wc er flyttet, det er i dag sdkomst fra stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	61	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	591		3	266.5 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Øvrefoss 1

Hjemmelshaver
Ameli Stensrud

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Øvre Foss 1	62 / 467	Solibo AS	975976564

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 29 548 31.12.2024	Kr. 44 486 01.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i klassisk bygård med sentral og attraktiv øverst på Grünerløkka i Oslo. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, serveringssteder og kaféer samt et godt utvalg i fasiliteter og servicefunksjoner. God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss- og trikk. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter samt flere store park- og grøntanlegg som Birkelunden, Sofienbergparken, Cuba parken og turområder langs Akerselva. Med bil ca. 5 min. til Oslo S, 5 min. til Majorstuen, 6 min til Aker Brygge og 32 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 266,5m². Avlåst portrom til felles bakgård opparbeidet med noe beplantning, sykkelparkering, søppelskur og steinbelagt uteplass.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.228,- pr. md. (inkl. bla. felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, kapitalkostnader m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,8 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 7 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²). Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

Parkering: Gate-/beboerparkering etter områdets kommunale bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av murgårder i kvartalsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78861365			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	29.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	28.04.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	09.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	05.05.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Eier	29.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	
2	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MW5480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251003

Selger 1 navn
Ameli Stensrud

Gateadresse
Øvrefoss 1

Poststed	Postnr
OSLO	0555

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 78861365

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt bad

Document reference: 38251003

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Blende dør og åpne tilgang 2011 Nytt klosett 2016
Arbeid utført av	Furset entrepenør, Vetre elektriske AS, rørlegger Harry Martinsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammel bygård

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært gjennomført fasaderehabilitering i regi av sameiet Har vært gjennomført vedlikehold på tak i 2024 i regi av sameiet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært gjennomført rehabilitering av pipeløp i regi av sameiet Ny peis i leilighet installert i 2021 Gammel kamin plombert/ikke i bruk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammel bygård

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse arbeid på stikkontakter kjøkken samt bytte termostat på bad 2019
Arbeid utført av	Arkel el entreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251003

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaderehabilitering ca 2012
Arbeid utført av	KAASA

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke vedtak, men sameiet vurderer rehabilitering/vedlikehold av tak og vinduer i tidsrommet 2026-2030.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251003

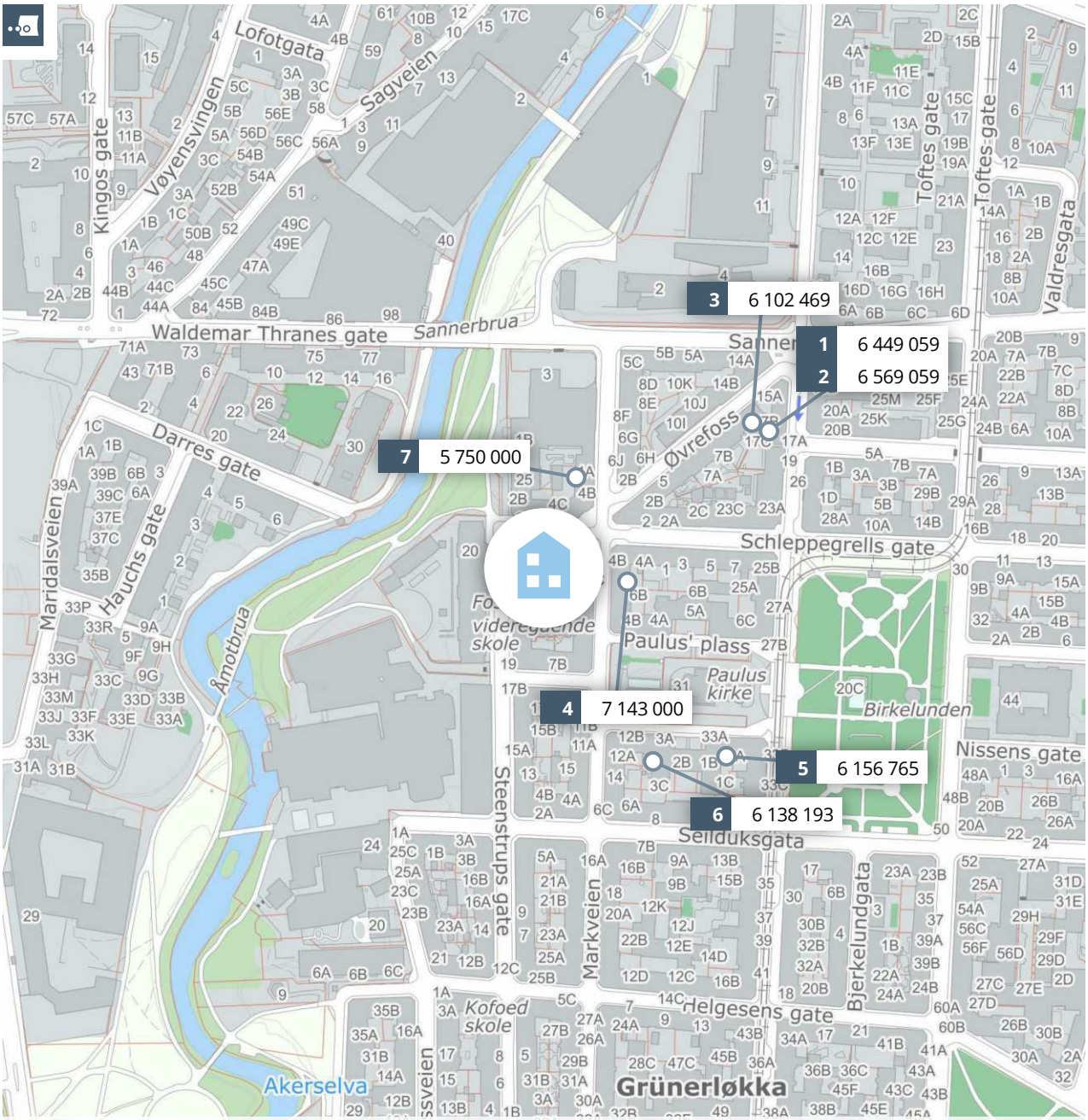
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ameli Stensrud	9be96404616d0f3b911a9de edeaf5c3a2b0aa8f8	30.04.2025 10:57:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38251003

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



Meglers verdivurdering

ØVREFOSS 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 21.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvrefoss 1, 0555 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 591 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 3

Verdivurdert til

5 800 000

44 486	5 844 486	95 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	9 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	4 288
Formue	29 548
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thorvald Meyers gate 17 A 57 m² 1892 3. etg 2 sov	11.06.2024	6 490 000	**6 400 000**	49 059	6 449 059	**113 141**
2 Thorvald Meyers gate 17 A 57 m² 1892 3. etg 2 sov	28.04.2025	6 280 000	**6 520 000**	49 059	6 569 059	**115 247**
3 Thorvald Meyers gate 17 B 61 m² 1892 2. etg 2 sov	25.11.2024	6 200 000	**6 050 000**	52 469	6 102 469	**100 040**
4 Markveien 4 C 76 m² 1897 3. etg 3 sov	25.04.2025	6 990 000	**6 990 000**	153 000	7 143 000	**93 987**
5 Paulus' plass 1 A 64 m² 1897 4. etg 1 sov	18.09.2024	6 150 000	**6 100 000**	56 765	6 156 765	**96 199**
6 Paulus' plass 3 B 67 m² 1897 4. etg 2 sov	20.11.2024	6 400 000	**6 100 000**	38 193	6 138 193	**91 615**
7 Øvrefoss 4 A 56 m² 1903 4. etg 1 sov	16.10.2024	5 800 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**102 679**

Leiligheten ligger 2. etasje, med sydøstvendt balkong mot herlig felles bakhage. Meget god romløsning med stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Romslig entré/inngangsparti.
Nydelig leilighet med sjel og personlighet. På sikt er det behov for modernisering av bad/kjøkken og noe overflater.

- Peisovn i stuen
- God takhøyde
- Stukkatur/rosetter
- Solrik balkong
- Bakgård og felles bakhage
- Originale tregulv
- Kjellerbod og loftsbod
- Eldre bad og kjøkken

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Blokk

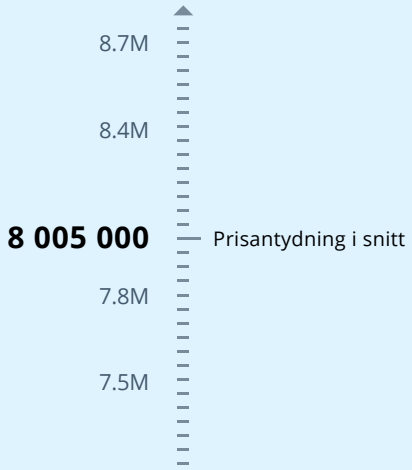
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.01.2011		05.04.2011	2 750 000	2 775 000	0	2 775 000	3
26.11.2007		26.11.2007	-	2 450 000	-	2 450 000	
13.08.2003	25.08.2003	02.10.2003	1 480 000	1 655 000	43 518	1 698 518	
14.01.2003		14.01.2003	-	1 325 000	-	1 325 000	
14.11.1991		14.11.1991	-	360 000	-	360 000	
11.07.1989		11.07.1989	-	485 000	-	485 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris på godt over kr 6.000.000,- skyldes i hovedsak standard.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 3 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

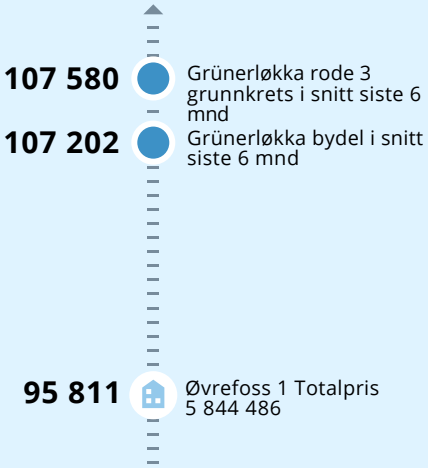


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling
E-post: robert.eriksen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Øvre Foss 1**

07.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025

Boligselskap:	Sameiet Øvre Foss 1
Organisasjonsnr:	975976564
Gnr./bnr:	228 / 591
Eier(e):	Ameli Stensrud
Seksjons-/andelsnr:	3
Adresse:	Øvrefoss 1, 0555 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ovrefoss1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/secure/styreportal/111/hjemmeside/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 78861365
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån per 01.05.2025:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.37.41359	
Nominell rente (flyt):	7,80 %	
Innfrielsesår:	2036	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2025:	kr	391 767
Andel av saldo:	kr	44 486
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.228,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke rapportert av Solibo. Kan hentes fra selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsberetning for Sameiet Øvre Foss 1 2024

1. Om sameiet

Sameiet Øvrefoss 1 (org. nr. 975 976 564) er et eierseksjonssameie bestående av syv seksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 228 bnr. 591.

Bygningsmassen har et BRA på 546 kvm. I tillegg kommer fellesareal bestående av trappeoppgang, vaskerom, fellesbod og separate boder i kjeller og på loft.

Tomten har et areal på 266,5 kvadratmeter. I tillegg har gården tilgang til fellesareal på 622 kvadratmeter sammen med de øvrige gårdene i kvartalet. Dette arealet er regulert til fellesareal for lek og opphold i reguleringsplan S-2688, 2. november 1983 og driftes av Lillefoss velforening.

2. Styrets sammensetning

I 2024 har styret bestått av:
Ruben Møller Aas (styreleder)
Halvor Lie
John Nonseid
Ameli Stensrud (vara)

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Solibo AS, org.nr. 920 800 572, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO. Sameiet har etter eierseksjonsloven ingen revisorplikt.

4. Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 78861365.

5. Felleskostnader

Sameiets samlede inntekt fra felleskostnader utgjorde 432 672 kroner i 2024.

Felleskostnadene fordeles ved følgende brøk:
Seksjon 1: 139/546
Seksjon 2: 60/546
Seksjon 3: 62/546
Seksjon 4: 61/546
Seksjon 5: 61/546
Seksjon 6: 61/546
Seksjon 7: 102/546

6. Regnskapet for 2024

Resultatregnskapet per 31. desember 2024 viser et resultat på -42 671 kroner. Ekstraordinært innskudd iht. til vedlikeholdsplanen ble innkrevd i januar 2024 på 59 250 kr. I henhold til vedlikeholdsplanen skulle det innhentes ytterligere ett innskudd, men det ble utsatt til 2025 da sameiet hadde tilstrekkelig kapital.

Per 31. desember 2024 hadde sameiet en langsiktig gjeld på 399 423 kroner (lån i DNB). For å spare renteutgifter, bestemte styret å betale ned lånet med 800 000 i 2024. I tillegg har sameiet betalt ned 24 158.

Regnskapshonoraret for 2024 utgjorde 27 710 kroner. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets mening er det grunnlag for fortsatt drift av sameiet.

7. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Mikkel Seeberg-Lund har i 2024 vasket trapper annenhver uke. Etter styrets vurdering er arbeidsmiljøet ivaretatt. Det har ikke vært registrert personskader i 2024. Sameiets virksomhet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljøet.

8. Styrets virksomhet

Det har blitt avholdt to styremøter i 2024, 09.01.24 og 22.08.24. I tillegg har styret løpende hatt dialog og behandlet saker på e-post.

Styret har hatt følgende aktivitet i sameiet i 2024:

- Årsmøte 07.05.24
- Deler av taket over seksjon 7 ble rehabilitert med en kostnad på rundt 150 000.
- Vi byttet også vaskemaskin/tørketrommel i 2023/2024 (Miele) i kjelleren med en kostnad i 2024 på rundt 82 000.
- Det ble gjennomført en dugnad våren 2024 hvor trapperom, vaskerom og kjeller/loft ble rengjort, i tillegg til beplantning og rydding utendørs.
- I tillegg har noen representanter fra sameiet deltatt på velforeningens dugnader.

9. Overdragelser
Det har ikke vært eierskifte i 2024.

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Øvre Foss 1

Orgnr: 975 976 564

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 128 894**	**513 761**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-62 170	678 221
Avdrag lån	24 158	63 088
Ekstra nedbetaling lån	800 000	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-886 328**	**615 133**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**242 565**	**1 128 894**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	260 216	1 191 394
Kortsiktig gjeld	17 651	62 500
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**242 565**	**1 128 894**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		431 672	1 021 944	413 472	446 780
Annen driftsrelatert inntekt		1 000	261 598	54 996	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**432 672**	**1 283 542**	**468 468**	**446 780**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	2 408	2 162	2 400	2 300
Styrehonorar/Lønn	**3**	8 750	8 400	8 750	7 680
Forsikring		46 427	43 255	47 600	51 120
Forretningsførsel		27 710	26 068	27 700	28 680
Kommunale avgifter		94 869	81 373	94 800	106 080
Energi/fyring		9 978	9 814	10 000	9 360
Kabel-TV/internett		19 236	17 988	20 800	19 920
Vedlikehold	**4**	258 590	331 289	30 000	41 040
Andre driftskostnader	**5**	7 373	5 772	24 900	20 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**475 343**	**526 121**	**266 950**	**286 700**
DRIFTSRESULTAT		**-42 671**	**757 421**	**201 518**	**160 080**
Finansinntekter	**6**	14 186	5 437	5 796	4 680
Finanskostnader		33 685	84 637	60 996	31 200
RESULTAT FINANSPOSTER		**19 499**	**79 200**	**55 200**	**26 520**
Resultat		**-62 170**	**678 221**	**146 318**	**133 560**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**7**	-62 170	678 221		
SUM DISPONERING		**-62 170**	**678 221**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 601	55 798
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	16 772	15 216
Bankinnskudd		239 843	1 120 380
SUM OMLØPSMIDLER		**260 216**	**1 191 394**
SUM EIENDELER		**260 216**	**1 191 394**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	**7**	-156 858	-94 688
SUM EGENKAPITAL		**-156 858**	**-94 688**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**9**	399 423	1 223 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		**399 423**	**1 223 581**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 578	53 744
Skyldige offentlige avgifter	**10**	349	55
Annen kortsiktig gjeld	**11**	4 724	8 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 651**	**62 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**260 216**	**1 191 394**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	1 029
Arbeidsgiveravgift	1 234
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	145
Sum personalkostnader	**2 408**

NOTE 3 - STYREHONORAR

Lønn til ansatte	8 750
Sum styrehonoar/lønn	**8 750**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	163 438
Vedlikehold elektro	15 886
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 365
Vedlikehold brannsikring	9 508
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	64 394
Sum vedlikehold	**258 590**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kostnader dugnad	418
Annen fremmed tjeneste	1 200
Kontingenter	1 976
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	3 781
Sum andre driftskostnader	**7 373**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	9 535
Kundeutbytte forsikring	4 651
Sum finansinntekter	**14 186**

NOTE 7 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap 1.1	-94 688
Overført til/fra egenkapital	-62 170
Udekket tap 31.12.	**-156 858**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 772
Sum forskuddsbetalte kostnader	**16 772**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.37.41359
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2036
Rentesats (nominell)	7,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 400 000**
Lånesaldo 01.01	1 223 581
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	24 158
Ekstra nedbetaling	800 000
Lånesaldo 31.12	**399 423**

NOTE 10 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	148
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	201
Sum skyldige offentlige avgifter	**349**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	1 885
Påløpt rente	2 639
Annen kortsiktig gjeld	200
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 724**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Øvrefoss 1

Torsdag 22.05.2025 kl. 17:00

Saksliste:

1. Konstituering: godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollfører og én representant til å underskrive protokollen
4. Styrets årsberetning fra 2024
5. Orientering om byggeprosjekter
    - Seksjon 1
6. Årsregnskap 2024, budsjett 2025
7. Orientering om salg
8. Vedlikeholdsplan
    - Forberedende diskusjon da det bør vedtas en ny plan neste årsmøte.
9. Reseksjonering
10. Valg av nytt styre
    - Ruben går av som leder og medlem, Ameli går av som vara
11. Eventuelt

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Øvre Foss 1

Orgnr: 975 976 564

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 128 894**	**513 761**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-62 170	678 221
Avdrag lån	24 158	63 088
Ekstra nedbetaling lån	800 000	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-886 328**	**615 133**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**242 565**	**1 128 894**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	260 216	1 191 394
Kortsiktig gjeld	17 651	62 500
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**242 565**	**1 128 894**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		431 672	1 021 944	413 472	446 780
Annen driftsrelatert inntekt		1 000	261 598	54 996	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**432 672**	**1 283 542**	**468 468**	**446 780**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	2 408	2 162	2 400	2 300
Styrehonorar/Lønn	**3**	8 750	8 400	8 750	7 680
Forsikring		46 427	43 255	47 600	51 120
Forretningsførsel		27 710	26 068	27 700	28 680
Kommunale avgifter		94 869	81 373	94 800	106 080
Energi/fyring		9 978	9 814	10 000	9 360
Kabel-TV/internett		19 236	17 988	20 800	19 920
Vedlikehold	**4**	258 590	331 289	30 000	41 040
Andre driftskostnader	**5**	7 373	5 772	24 900	20 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**475 343**	**526 121**	**266 950**	**286 700**
DRIFTSRESULTAT		**-42 671**	**757 421**	**201 518**	**160 080**
Finansinntekter	**6**	14 186	5 437	5 796	4 680
Finanskostnader		33 685	84 637	60 996	31 200
RESULTAT FINANSPOSTER		**19 499**	**79 200**	**55 200**	**26 520**
Resultat		**-62 170**	**678 221**	**146 318**	**133 560**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**7**	-62 170	678 221		
SUM DISPONERING		**-62 170**	**678 221**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 601	55 798
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	16 772	15 216
Bankinnskudd		239 843	1 120 380
SUM OMLØPSMIDLER		**260 216**	**1 191 394**
SUM EIENDELER		**260 216**	**1 191 394**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	**7**	-156 858	-94 688
SUM EGENKAPITAL		**-156 858**	**-94 688**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**9**	399 423	1 223 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		**399 423**	**1 223 581**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 578	53 744
Skyldige offentlige avgifter	**10**	349	55
Annen kortsiktig gjeld	**11**	4 724	8 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 651**	**62 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**260 216**	**1 191 394**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	1 029
Arbeidsgiveravgift	1 234
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	145
Sum personalkostnader	**2 408**

NOTE 3 - STYREHONORAR

Lønn til ansatte	8 750
Sum styrehonoar/lønn	**8 750**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	163 438
Vedlikehold elektro	15 886
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 365
Vedlikehold brannsikring	9 508
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	64 394
Sum vedlikehold	**258 590**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kostnader dugnad	418
Annen fremmed tjeneste	1 200
Kontingenter	1 976
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	3 781
Sum andre driftskostnader	**7 373**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	9 535
Kundeutbytte forsikring	4 651
Sum finansinntekter	**14 186**

NOTE 7 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap 1.1	-94 688
Overført til/fra egenkapital	-62 170
Udekket tap 31.12.	**-156 858**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 772
Sum forskuddsbetalte kostnader	**16 772**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.37.41359
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2036
Rentesats (nominell)	7,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 400 000**
Lånesaldo 01.01	1 223 581
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	24 158
Ekstra nedbetaling	800 000
Lånesaldo 31.12	**399 423**

NOTE 10 - SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	148
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	201
Sum skyldige offentlige avgifter	**349**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	1 885
Påløpt rente	2 639
Annen kortsiktig gjeld	200
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 724**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET ØVRE FOSS 1 975976564 Norge

Undertegner

Dato

Ruben Aas
rubbaas@gmail.com
+4798060563

Leveransekanal: E-post

Undertegner

Dato

Halvor Lie
halvor.lie.oslo@gmail.com
+4748260357

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

23-04-2025 04:51:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: John Ingolv Nonseid
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5990-4-3456565

John Nonseid
john.nonseid@gmail.com
+4748084961

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.148.46

Vedlikeholdsplan for Sameiet Øvrefoss 1

2026-2030

Plan for vedlikehold av Sameiet Øvrefoss 1

For å sikre en styrt prosess rundt vedlikehold av sameiet og en mest mulig forutsigbar økonomi ble det i 2021 utformet en femårig plan for vedlikehold av sameiet. Dette har fungert bra og gitt god oversikt, og en ny femårsperiode skal derfor planlegges.

Planen beskriver tiltak som styret mener bør gjennomføres i perioden, hvilke tiltak som bør prioriteres først og hvordan vi går frem for å finansiere eller dekke kostnadene for å gjennomføre tiltakene.

Dette utkastet legges frem på årsmøtet 2025 til orientering og for å åpne for innspill rundt prioriteringer og finansiering.

En rekke vedlikeholdstiltak er gjennomført de siste 20 år

Gården i sameiet er oppført i teglsten med etasjeskiller av tre og er fra rundt 1900. Alder på gården samt både ytre og innvendig slitasje gjør at gården erfaringsmessig krever jevnlig vedlikehold. Slik har gården gjennomgått en rekke utbedringer de siste 20 år herunder (ikke kronologisk rekkefølge):

- Oppussing av kjeller – gulv og boder
- Oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller
- Bytte av utgangsdør
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg
- Oppussing av pipeløp innvendig
- Oppgradering av tak /gjennomgang av beslag rundt pipe og overgang tak/vegg
- Oppussing av fasade både front og i bakgård
- Oppussing av vinduer i oppgang
- Oppussing/skraping og maling av portrom og dør
- Nye balkonger (Ikke belastet sameiet)
- Oppgradering bredbånd (fiber)
- Oppgradering av vaskerom - nye maskiner, vask, gulvbelegg og ny puss på vegger
- Brannsikring av dører
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg
- Tetting av tak, i overgang mellom takstein og sinkplater
- Ny inntakskabel til strøm, både i fortau utenfor og i kjeller innendørs
- Bytte av systemlåser og nøkkel

En gård med få enheter gir sårbar økonomi

Gården har over lengre tid bestått av sju enheter fordelt på fire etasjer. Enhetene varierer i størrelse og er gitt en bestemt brøk basert på størrelsen til fordeling av utgifter, herunder vedlikehold. Egenkapital og gjeld har de siste 10-20 årene også variert relativt mye.

Dette i sum peker på et jevnlig behov for vedlikehold både innvendig og utvendig. I tillegg har gården få enheter å fordele omkostningene på. Dette gir en relativt sett sårbar økonomi. Vedlikeholdsplanen er tenkt å styrke forutsigbarheten og redusere den økonomiske sårbarheten i sameiet.

Årsaker til dagens økonomi og tiltak for en bedre balanse

Dagens gjeldsnivå i sameiet er relativt beskjeden og dagens økonomi kan beskrives som relativt god. Gjelden er på ca 390 000 kroner.

En hovedårsak til dagens gjeldsnivå i sameiet er brannsikring av inngangsdører i trappeoppgangen. Denne oppussingen ble i stor grad finansiert ved lån. Mye av lånet ble nedbetalt da sameiet solgte fellesareal i kjelleren rundt samme tid.

De andre vedlikeholdstiltakene nevnt over er dels finansiert innenfor budsjett eller ved å innhente ekstraordinær kapital fra hver enkelt boenhet i flere omganger. Slik ekstraordinær kapital er innhentet de siste 7 år.

Hvordan finansierer vi kostnadene?

For å finne en god balanse mellom sameiets utgifter og inntekter ble det i et tidligere årsmøte bestemt å øke felleskostnadene årlig. Etter råd fra forretningsfører har vi i 2025 justert felleskostnadene med 3,5 prosent fra årsskiftet for å tilpasse inntektene til sameiets utgifter. Vi vil fortsette praksisen med justeringen av felleskostnadene ved hvert årsskift. Eierne i sameiet bør ta høyde for en slik årlig justering. Vedlikeholdsplanen er tenkt å være et tiltak for å finne en bedre balanse mellom felleskostnader, naturlig gjeldsgrad for sameiet og innhenting av ekstraordinær egenkapital fra hver eierseksjon.

Det er et mål for styret at utgifter til vedlikehold balanseres mellom sameiets langsiktige gjeld (betalt ved månedlige fellesutgifter) og ved innhenting av ekstraordinær kapital fra seksjonseierne. Styret mener vi må ta hensyn til og finne en riktig balanse mellom utgifter til vedlikehold for de beboerne som bor her i dag og de som bor her om 5-10 år. Slik skal ikke dagens beboere dekke en uforholdsmessig stor andel av vedlikeholdskostnadene, men legge til grunn at utgifter spres over tid.

Fordelingsnøkkel for å fordele utgifter over tid

Ved forrige vedlikeholdsplan ble det vedtatt en fordeling av utgifter over tid mellom gjeld og ekstraordinær kapitalinnhenting basert på en nøkkel 7/10 og 3/10: 7/10 av utgiftene dekkes inn ved gjeld i sameiet (fordelt på månedlige fellesutgifter og med en nedbetalingstid på 10 år) og 3/10 dekkes ved å hente inn ekstraordinær kapital fra enhetseierne.

Summen av anslagene for kostnadene knyttet til de ulike vedlikeholdstiltakene legges til grunn for kapitalbehovet og fordelingsnøkkelen. Disse anslagene medfører noe usikkerhet, men styret ser for seg at nøkkelen står fast.

Vedlikeholdstiltak for perioden 2026-2030

Nedenfor lister vi opp hvilke tiltak vi mener bør inngå i planen, men må ta et forbehold om at andre uforutsette hendelser gjør andre tiltak nødvendig i tillegg. Vi forutsetter at for eksempel fasaden (sist restaurert i 2014) og pipeløp (restaurert i 2019) ikke trenger utbedringer de neste fem år. Alle kostnader er kun anslag, vi må derfor ta høyde for at totalbehovet kan være høyere eller lavere enn antatt her.

År	**Tiltak**	**Kommentar**	**Anslag pris**
2026	Service port/pumpe	Port lukker seg for sakte, eller ikke i det hele tatt	20 000
2027	Male trappeløp	Kan gjøres på dugnad/av beboere?	10 000
	Bytte beslag på trapp		?
2028	Bytte vinduer	En del trekk fra vinduer	1 000 000
2029			
2030	Bytte tak		1 000 000

Tiltak

Tiltakene over er fordelt på perioden 2026-2030 ut fra hva vi mener må prioriteres først og hvilke tiltak som kan tas etter hvert.

Da vi fortsatt innhenter kapital fra forrige vedlikeholdsplan, og denne er vedtatt for årene 2021-2026, forslår styret å bruke denne vedlikeholdsplanen hovedsakelig til informasjon og som grunnlag for innspill på årsmøtet. Det foreslås at endelig vedlikeholdsplan og eventuell grad av kapitalinnhenting vedtas ved årsmøtet i 2026.

Fordelingsnøkkelen

Seksjon 1	139/546
Seksjon 2	60/546
Seksjon 3	62/546
Seksjon 4	61/546
Seksjon 5	61/546
Seksjon 6	61/546
Seksjon 7	102/546

Skatteetaten

Dato
29.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 228 Bnr 591 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 394 130
Som sekundærbolig:	kr 5 576 520

13/4 96

Anmeldes Sanitetsinspektøren 2. Tegnedags.

772/96 = 816/96

327 97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningslus og Rivet

paa Matr.-No. 25 Grønlandsgade

Indleveret 8de April 1896 Attesteret 27de Januar 1898.

8de April 1896. P. Lange

Intet at bemærke

p.u.o.

Theodor Grimm

Overværede den anst. Sundhedskommission. Da anmeldelsen formentlig ikke giver Anledning til nogen Bemærkning foreslaaes Approbation meddelt.

Christiania 13 April 1896

P. Lange

184/96

15/186

Plan for Klosettrum mangler. Der maa skaffes Afløb for Overvand paa Gaardspladsen. Dørtrinnene maa støbes i Cement.

Christiania 14 April 1896. H. H. Meisfjord

161/96

Henholdes sig til foranstaaende

Chria 17/4 96 [illegible]

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.10.2020
Marius E. Pedersen	202014369 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	ØVREFOSS 1	Eiendom:	228/591/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ØVRE FOSS 1	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Øvrefoss 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 22.10.2020.

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

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/

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
SAMEIET ØVRE FOSS 1, c/o Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

5

Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
A	PLASERING AV STØRRE BALKONG	FG	16.08.05

Balkongteam
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Projekt	Øvre foss 1
	Fasade, ny situation
	Gnr 228, Bnr 591
Sign.	FG
Mål	1:100
Dato	14.04.05
Tegn.nr	506-05A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 06-01-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200505554 – 10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Øvrefoss 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

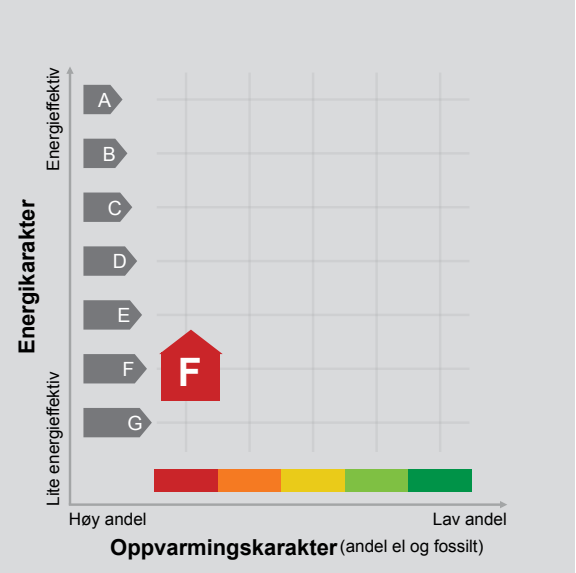
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

Adresse	Øvrefoss 1
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	591
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-123123
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: 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.

Øvrefoss 1

Nabolaget Kunsthøgskolen/Øvre Grünerløkka vest - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	6 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom Birkelunden	2 min
Meny Ringnes Park	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	6 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	1 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	4 min

«Pulserende liv og spennende butikker og restauranter:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

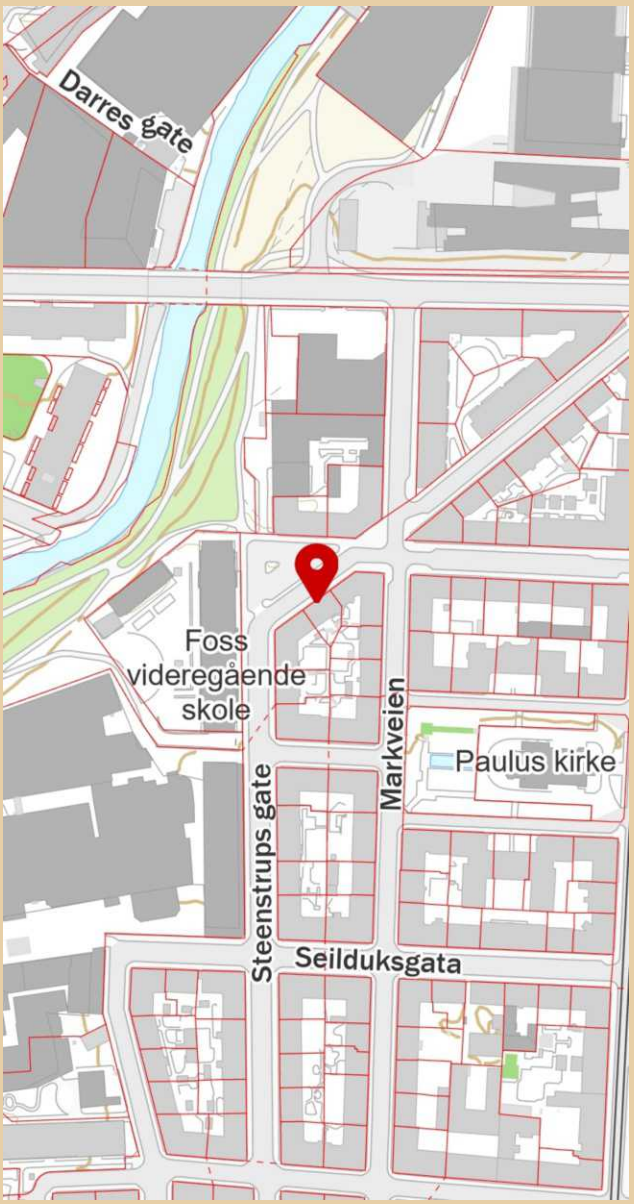
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvrefoss 1, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 591, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251003

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Robert Eriksen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 89 797

E-post: robert.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
