NORDVIK

Porfyrveien 10

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Porfyrveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026

Nøkkelinformasjon



Solrik topp/endeleilighet | V.v og fyring inkl. | IN-Ordning| Lave strømutgifter | Sentralt, skjermet og idyllisk område

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**115 030,-**
Totalpris	**4 661 331,-**
Fellesgjeld	**346 301,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 667,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eierseksjon**

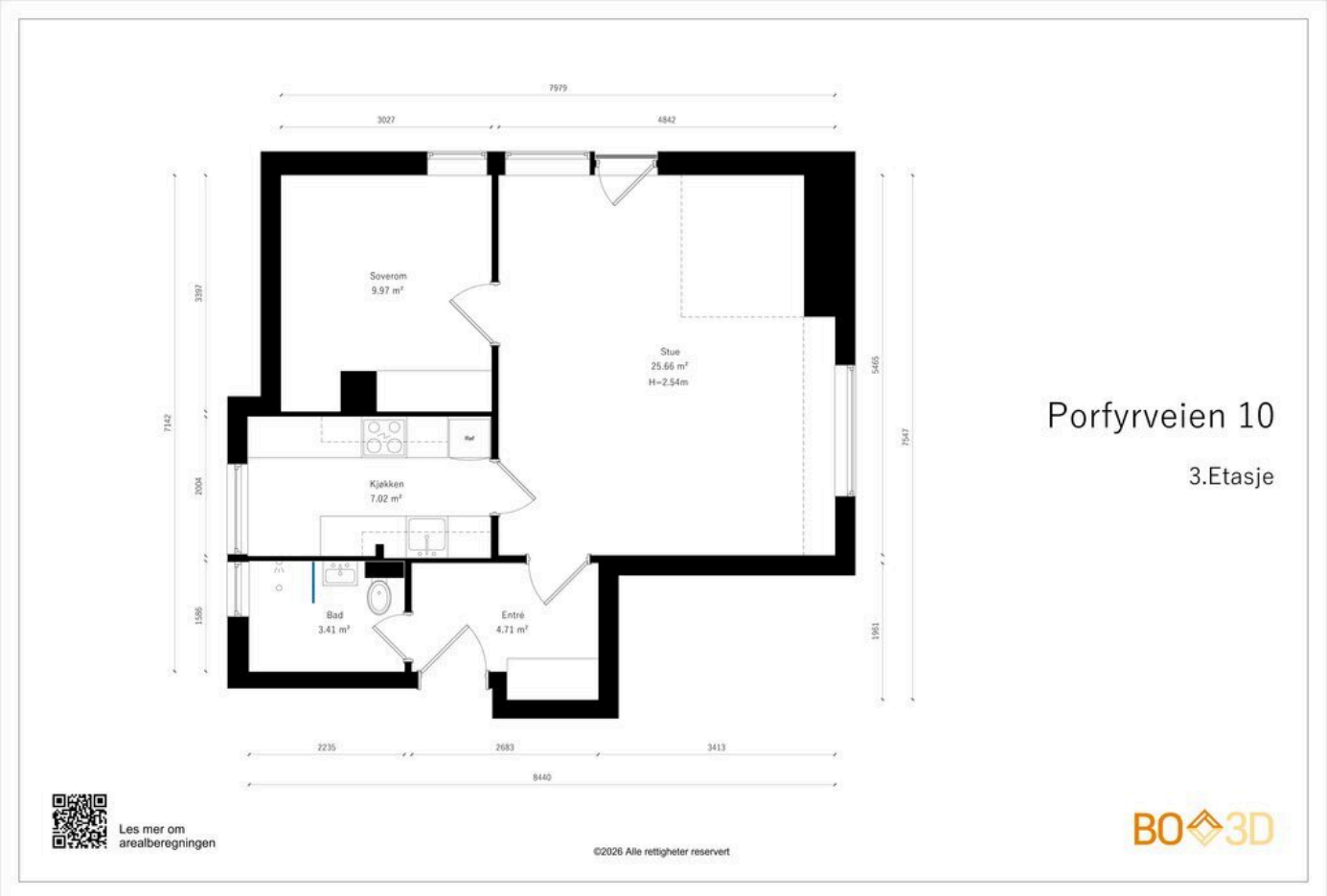
Kort fortalt

Velkommen til Porfyrveien 10 - En sjarmerende og lys 2-roms på Røa. Boligen har en god planløsning og ligger i et rolig område med pent opparbeidede fellesarealer. Det er ca. 4-5 minutters gange til Røa sentrum med et bredt servicetilbud med diverse forretninger, kafeer og hyggelige spisesteder mm.

- Felleskostnader kr. 4419 v/ nedbetaling gjennom IN-ordning
- Tre boder på til sammen 12 kvm
- Grønt og frodig utsyn
- Fransk balkong
- Felleskostnader inkl. varmtvann og fyring
- Nylig hatt fasaderehabilitering, etterisolering og vindusbytte
- Gratis gateparkering
- Veldrevet og populært sameie
- Mærradalen med gode tur muligheter rett utenfor døren
- Kort vei til Røa sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud
- Kollektiv transport i umiddelbar nærhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm




VAN GOGH


















L E J A R D I N





Det er gateparkering langs Porfyrveien. Sameiet har 3 felles elbil-ladere som kan benyttes av alle





Åpent Bakeri / Lofthus i glasshuset på Røa Torg

Røa T-bane er kun ca 10 minutters gange fra boligen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Porfyrveien 10, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 277, snr 66 i Oslo kommune

Selger
Celine Jødal

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
346 301,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 546 301,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 661 331,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 674 331,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Areal på soverom mellom vegg og sjakt for lufting er ikke medtatt i oppstilling grunnet lav takhøyde. Leiligheten er oppmålt til 51,27 kvm. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Solforhold
Selger opplyser om følgende: På sommeren er det sol fra ca. solen står opp og frem til ca. kl. 18-19. På våren/høsten er det sol fra ca. solen står opp og frem til ca. kl. 17-18. På vinteren er det sol fra ca. solen står opp til ca. kl. 11, og fra ca. kl. 13 til ca. kl. 14-15.

Innhold
Leiligheten innholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom

Bod: Loftsbod på 2,3 kvm. To kjellerboder på 4,6 kvm og 5,4 kvm.

Standard
Entré:
Lys og praktisk entré med et stilrent og innbydende uttrykk. Rommet har flislagt gulv som er både slitesterkt og lettstelt – ideelt for norske forhold. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap samt plass til benk/skohylle og knagger for yttertøy og sko. Planløsningen er funksjonell og gir enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Lys og luftig stue med åpen løsning mot spiseplass, som skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom. Det er store vindusflater slipper inn rikelig med lys. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe og tilhørende salongbord. Det er plass til et stort spisebord med flere sitteplasser. Lyse overflater og parkett på gulv. Dette er et trivelig og funksjonelt allrom som egner seg like godt til hverdagsbruk som til hyggelige sammenkomster. Det er adkomst til boligens franske balkong fra stuen.

Kjøkken:
Moderne og arealeffektivt kjøkken fra Kvik som ble oppgradert i 2015 med stilren innredning. Benkeplaten er i kompaktlaminat. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass, samt integrerte løsninger som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Den praktiske planløsningen gir effektiv arbeidsflyt mellom koketopp, vask og kjøleskap. Åpningen mot stuen skaper en naturlig forbindelse til oppholdsrommet og bidrar til en sosial og luftig romfølelse. Et funksjonelt og innbydende kjøkken som dekker både hverdagens behov og hyggelige anledninger.

Soverom:
Lunt og innbydende soverom med skråtak som gir rommet karakter og en hyggelig atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og fremstår som en rolig og komfortabel sone. Lyse vegger og parkett på gulv skaper et harmonisk og tidløst uttrykk. Garderobeløsning langs vegg gir praktisk oppbevaring til klær og sko.

Bad:
Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Rommet et utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinteriør med oppbevaring i skap og sminkespeil. Det er etablert egen dusjsone og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Parkering
Gratis gateparkering langs hele Porfyrveien. Sameiet har 3 felles elbil-ladere som kan benyttes av alle.

Modernisering og påkostninger
2015: Det er lagt gulvunderlag med fuktsperre og ny parkett i stue og soverom. Det er lagt fliser på gulv i gang og kjøkken. Det er sparklet og malt vegger, tak og dører i gang, kjøkken, stue og soverom. Det elektriske er trukket om i alle rom utenom bad. Det er montert downlights i himling i gang, kjøkken og stue. Det er montert garderobeskap fra Kvik i gang og soverom. Det er montert kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer utenom kjøleskap.
2022-2023: Vinduer, balkongdører og balkonger ble skiftet ut og ytterveggene tilleggsisolert med puss som yttersjikt.
2025: Det er montert ny servant, blandebatteri og servantskap.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2008.
Ringen Rørservice AS: Servant, blandebatteri og servantskap ble skiftet ut i 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2008.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Tak og Vedlikehold AS: Takene ble totalrehabilitert og råloftene isolert i regi av sameiet i 2015. Selvaag Prosjekt AS/Pussmester AS/VD Vindu og Dørmontasje AS: Vinduer, balkongdører og balkonger ble skiftet ut og ytterveggene tilleggsisolert med puss som yttersjikt i regi av sameiet i 2022-2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon AS: Det elektriske anlegget ble skiftet ut i hele leiligheten utenom bad i 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av

sameiet i 2008. I den forbindelse ble det lagt nye avløpsrør og nytt vannopplegg fra kjeller.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgaven ved kjøp.

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

Beskriv: I høst/vinter har jeg i korte perioder opplevd noe lavere trykk på varmtvannet.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

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

Utvendig:
Bygningen er oppført i 1961 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Yttertak i treverkskonstruksjoner med ukjent tekking. Eiendommen er
tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Innvendig - Overflater:
Det er påvist stedvis bomlyd i fliser. Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved listverk og parkett. (glipper mellom list og parkett)

Innvendig - Etajseskille/Gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske Installasjoner - Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Innvendig - Bad - Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i en flis. Det er påvist bomlyd i enkelte fliser. Det er stedvise skruehull i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning

Innvendig - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innvendig - Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innvendig - Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler i gulv på bad. Ja.
Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

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.
Det elektriske anlegget ble utskiftet i alle rom utenom bad i 2015. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap i følge eier. Det elektriske på bad er fra baderomsrehabiliteringen i regi av sameiet i 2008 i følge eier.

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

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

Samsvarserklæring for opplegg til nytt kjøkken, trekke om resten av leiligheten og montere nye kontakter og brytere, 1 stk 20 mm til platetopp og stekeovn foreligger.

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 ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglampe på soverom
- Knagg i entré

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilknyttede rettigheter og kan fritt disponere over denne ved salg, gave, bytte, testament, pantsettelse, utleie e.l.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på bad
- Radiatorer med vannbåren varme, plassert i stue, kjøkken og soverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2881 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 667,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring og varmtvann, bruk av felles vaskerom, internett, kabel-tv, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsfører, felles bygningsforsikring, revisjonshonorar og festeavgift.

Felleskostnadene fordeles slik:
Lån nr: 9820856793; Adm. lån 1 - Akonto renter: 1 866,-

Lån nr: 9820856793; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 382,-
Internett: 178,-
Kabel-tv: 247,-
Felleskostnader: 3 993,-

Ved nedbetaling gjennom IN-ordning vil felleskostadene utgjøre: kr. 4419,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 181 833,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 727 331,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Røa Boligsameie , orgnr. 983783112

Om sameiet
Generelle opplysninger om Røa Boligsameie:
Røa Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 783 112, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.
Sameiet består av 66 seksjoner.
Sameiet omfatter boligbyggene i Porfyrveien 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10 og garasjeanlegget på gnr 11, bnr 277 festet av Oslo kommune.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.
Styrets kontaktinfo: roa@styrerommet.no.
Røa Boligsameie har avtale med Ren Vaktmesterservice.
Det er felles vaskerom med vaskemaskin og tørkerom kan benyttes
Hjemmeside: https://vibbo.no/roa/om
Vibbo.no er portal med oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

In-ordning:
Mulighet for individuell nedbetaling på hele fellesgjelden: Ja, administrasjonslån. Innbetaling andel fellesgjeld vil være mulig 30.03 og 30.09. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Utdrag fra årsberetning 2025:
Økonomi:
Økonomien i 2024 har vært svært stram, men sameiet fikk innvilget tilskudd fra Oslo kommune i forbindelse med fasaderenovering ga sameiet muligheten til å betale ned litt gjeld og etablere likviditet til å håndtere uforutsette hendelser og vedlikehold.

Styrets arbeid:
Siden forrige ordinære årsmøte har styret jobbet med følgende saker:
- Håndtert at vaskefirma mistet nøkkel og utredet mulighet for å bytte leverandør og innhentet tilbud.
- Skiftet ut defekte varmtvannsberedere.
- Forhandlet avtale med spylefirma for regelmessig spyling av avløpsrør.
- Fulgt opp seksjoner hvor branncelle til seksjonen er brutt.
- Fulgt opp avvik i avfall hvor restavfall er lagt i feil søppelkonteiner.
- Hatt befaring med entreprenør for beskjæring av trær.
- Planlagt dugnad

Avtaleforholdene:
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc. De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Risiko
Styret anser at sameiet har lite likviditet som en stor risiko. Konsekvensene av lav likviditet er at sameiet ikke har midler til å betale for nødvendig vedlikehold, som utbytte av radiatorer og vaskemaskiner og varmtvannsberedere eller utføre vedlikehold for å redusere kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, som utbytte av vann- og avløpsrør. Styret har søkt Oslo kommune om tilskudd i forbindelse med fasaderenovering, og ser på andre tiltak for å redusere utgifter. Styret vil blant annet fremme et forslag om å avvikle brannverninspeksjoner av Norsk Brannvern, og at

dette gjøres av styret selv.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
2023:
· Sameiet har nettopp avsluttet fasaderehabilitering, etterisolering og vindusbytte.
2022:
· Fasadeoppussing - etterisolert, skiftet vinduer og balkongdør.
2017:
· Nytt porttelefonanlegg.
· Drenert rundt halve bygg nr. 4 og byttet avløpsrør mellom grunnmur og kum, utført av Gravco.
2016:
· Rens av ventilasjonsanlegg i alle leilighetene.
2015:
· Rehabilitering av tak i nr. 2,4,6,8,10, samt isolering av råloft mot leilighetene.
2014:
· Branndører til alle kjeller og loft, samt leiligheter uten godkjent branndør.
· Rehabilitering med bytte av tak i nr. 3, 5 og 7.
2013:
· Montering av optiske røykvarslere i oppgangene.
· Nytt låssystem til alle fellesdører.
2012:
· Oppussing av resten av vaskekjellerne ble utført i nr. 5, 4, 6, 8 og 10.
· Maling av oppgangene i nr. 3a, 5b, 10, 8 og 4, som sameierne selv bekoster.
· Montering av brannslukningsapparater i alle oppganger.
2011:
· Innsetting av nye isolerte vinduer fra firmaet Natre, i alle oppganger.
· Håndløpere ble montert.
· Reparasjon og utbedring av takrenner, møner og feste av løse aluminiumsplater på tak.
2010:
· Rehabilitering av gavlvegg avsluttet.
· Reparasjon og maling av sårskader på bygningene i nr. 2-4-6-8 og 10.
2008:
· Vedlikehold og oppussing av garasjer.
· Oppgradering av fyrrom.
· Bytte av radiatorventiler.
· Nye branndører til tavlerom i alle kjellere.
· Soilrørene ble byttet.

Alle interessenter oppfordres til å til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men skriftlig melding om eierskifter skal sendes styret med opplysning om erververs navn. Eiendomsmegler bistår med innsending av dokumenter til styret/forretningsfører.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 346 301,-pr. 29.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207364592
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 0,02
Kapitalkostnader: 748,23

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208173987
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 0,02
Kapitalkostnader: 1 617,05

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208475835
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 28.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 0,01
Kapitalkostnader: 177,12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208567934
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 26 607 742,00
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja
Restsaldo: 346 301,77
Kapitalkostnader: 2 240,04

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke

det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på 11.080.833,-
Budsjettet for 2024 viste et overskudd på kr 617.000,-
For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 766.000,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes vanligvis 2 dugnader i året, én på våren og én på høsten.

Sameierne plikter uoppfordret å delta i nødvendige fellesarbeider for å holde området omkring husene i pen og ordentlig stand. Det er i første rekke tale om løvraking vår og høst, vanning, hekklipping og hagestell om sommeren.

Dyrehold
Dyrehold (hund/katt) er tillatt forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6590485

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 778 kvm (Festetomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 5 910,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.03.1957
Festetid: 90 år

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Porfyrveien 10 har en meget attraktiv og sentral beliggenhet, i et veletablert boligområde på Røa. Det er ca. 4-5 minutters gange til Røa sentrum med et bredt servicetilbud med diverse forretninger, kafeer og hyggelige spisesteder mm. I sentrum av Røa finner du blant annet det kjøpesentret Røa Torg som har flere servicefasiliteter som vinmonopol, apotek, dagligvare, restauranter og frisør m.m. Deichman Bibliotek avd. Røa finner du i Samfunnshus Vest på torget.

Kort vei til sentrum og flotte tur- og friluftsområder like utenfor døren, Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan f.eks. gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og deretter videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet, der du kan ta et forfriskende bad. Nærhet til flere trenings- og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad gård har kafé, butikker og museum. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter åpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Godt med offentlig kommunikasjon med T-bane fra både Røa og Hovseter, samt buss nr. 46 som stopper like utenfor.

Offentlig kommunikasjon
Røa Næringspark
Røa T-Bane

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Huseby skole: Elever går videre til Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for seksmannsbolig, datert: 1961
Det foreligger ferdigattest balkong, datert: 1988
Det foreligger ferdigattest for våtrom, datert: 2008

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4856. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Porfyrveien 4 - endring av brannskille - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202511340
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511340

Ostadalsveien 9 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202507474
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507474

Røaveien 9 - bruksendring fra garasje til innlemming i kjøkken, flytting av vindu og utvidelse av dør
Saknummer: 202507066
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507066

Ostadalsveien 10 B - tilbygg hagestue
Saksnummer: 202507081
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507081

Moserabben 2 - tilbygg og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202517434
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517434

Pågående plansaker i området:
Aslakveien 14 - Detaljregulering
Saksnummer: 202005592
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005592

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/11/277/66:
15.04.1958 - Dokumentnr: 4032 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,334
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår
§ 13 i opprinnelig festekontrakt er byttet ut med ny § 13 som bl.a. omhandler krav om godkjennelse for transport av festeretten og kjøperett for festeren ifall Oslo kommune ønsker å selge festetomten.
Tinglysingsmyndigheten skal ikke kreve dokumentasjon for kommunal godkjennelse ved senere avhending og pantsettelse av den enkelte av de 66 seksjoner.
Innført ved retting etter tingl. § 18. 24.07.2014 HT

20.04.1956 - Dokumentnr: 4597 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1956 - Dokumentnr: 5198 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1957 - Dokumentnr: 5948 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1958 - Dokumentnr: 4032 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,334
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår
§ 13 i opprinnelig festekontrakt er byttet ut med ny § 13 som bl.a. omhandler krav om godkjennelse for transport av festeretten og kjøperett for festeren ifall Oslo kommune ønsker å selge festetomten.
Tinglysingsmyndigheten skal ikke kreve dokumentasjon for kommunal godkjennelse ved senere avhending og pantsettelse av den enkelte av de 66 seksjoner.
Innført ved retting etter tingl. § 18. 24.07.2014 HT

12.03.1986 - Dokumentnr: 16388 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1982 - Dokumentnr: 17493 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 259/19900
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 66 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Porfyrveien 10

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	13 min 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 3.8 km

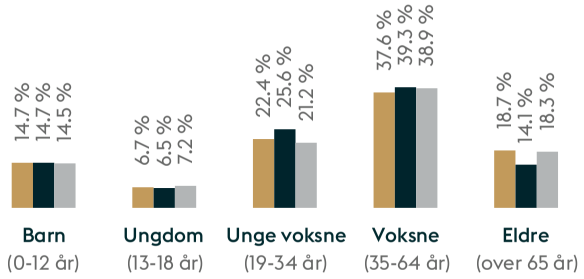
Offentlig transport

Aslakveien	Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Røa	Linje 2	7 min 0.6 km
Sollerud	Linje 13	7 min 3.3 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.6 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	10 min 0.8 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	10 min 0.8 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Søndre Rød ballbinge	6 min
Austliveien - balløkke	6 min
Mudo Røa	4 min
Basic Treningssenter	4 min

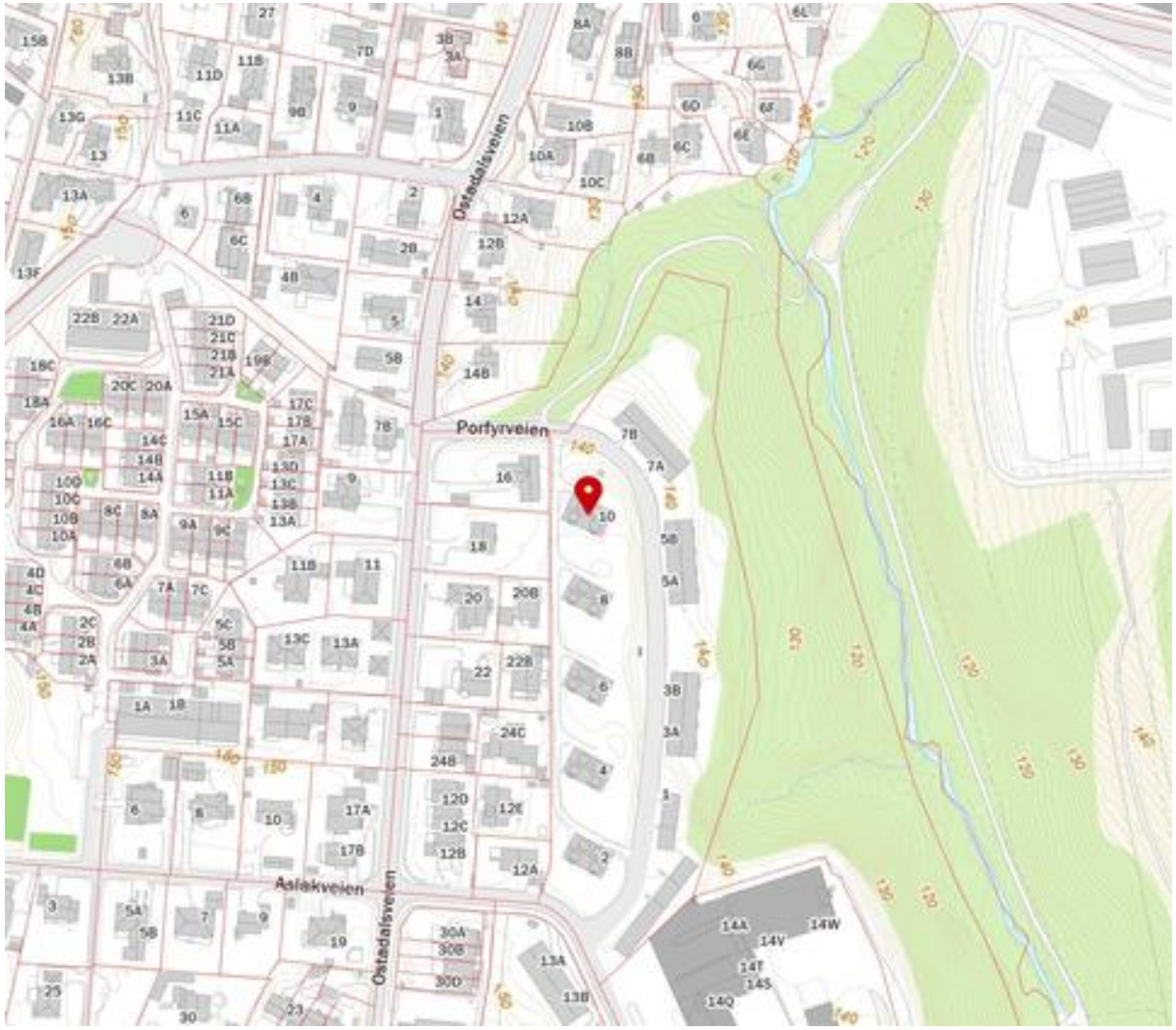
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Porfyrveien 10, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 277, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2385 **Referansenummer:** NJ2495

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Porfyrveien 10, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1961 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Yttertak i treverkskonstruksjoner med ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

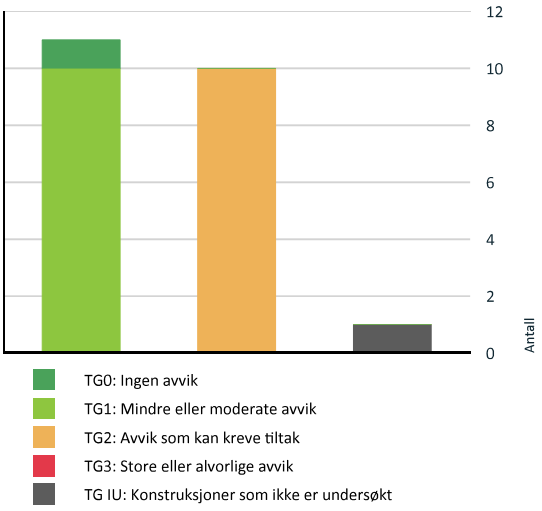
Lovlighet Gå til side

Leilighet H0301

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0301

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

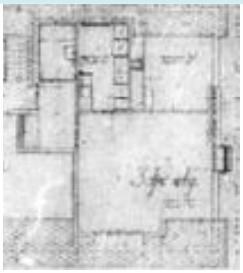
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0301



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Opplysning fra eier:

Arbeider i leilighet:
2025: Det er montert ny servant, blandebatteri og servantskap på bad.
2015: Det er lagt gulvunderlag med fuktsperre og ny parkett i stue og soverom. Det er lagt fliser på gulv i gang og kjøkken. Det er sparklet og malt vegger, tak og dører i gang, kjøkken, stue og soverom. Det elektriske er trukket om i alle rom utenom bad. Det er montert downlights i himling i gang, kjøkken og stue. Det er montert garderobeskap fra Kvik i gang og soverom. Det er montert kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer utenom kjøleskap.

Arbeider i regi av sameiet:
(Jeg har bare tatt med arbeider som går utover generelt vedlikehold, som berører nr. 10 og som har blitt utført i 2014-2024)
2022-2023: Vinduer og balkongdører ble skiftet ut og ytterveggene tilleggsisolert med puss som yttersjikt.
2016: Rens av ventilasjonsanlegg i alle leilighetene.
2015: Rehabilitering med bytte av tak i nr. 2, 4, 6, 8 og 10, samt isolering av råloft mot leilighetene.
2014: Branndører til alle kjellere og loft, samt leiligheter uten godkjent branndør. Rehabilitering med bytte av tak i nr. 3, 5 og 7.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak med ukjent tekking.

Opplysning fra eier:
Follo Tak og Vedlikehold AS: Takene ble totalrehabilitert og råloftene isolert i regi av sameiet i 2015.

Taktekking er snødekt og vurdering er derfor kun gitt ut fra informasjon fra eier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte avvik kan ikke utelukkes, og konstruksjonen bør følges opp over tid.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2022. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Fransk balkong

Omtrent østvendt fransk balkong på med utgang fra stue.

Rekkverkshøyde: ca 88 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 1961

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og fliser.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis bomlyd i fliser.
Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved listverk og parkett. (glipper mellom list og parkett)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført på kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 5 mm

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader og dør med glassfelt.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2008
Dokumentasjon: Ferdigattest
Arbeid utført av: Ringside Rørleggerbedrift AS i regi av sameiet.'

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport



Ferdigattest

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i en flis.
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.
Det er stedvise skruehull i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene er knyttet til innfesting av dusjvegg i følge eier. Det er usikkert om skrue har perforert tettesjikt. Området jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes bruk av fuktbestandig vindu eller tilpasset beskyttelse for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales. Det er i dag montert dusjstang med dusjgardin som beskyttelse.

Tilstandsrapport



Sprekker i flis



Skruehull



Vindu i dusjsonen

3 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 17 mm.
Synlig oppkant av membran mot terskel på ca 15 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

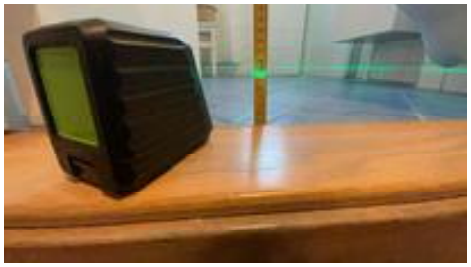
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

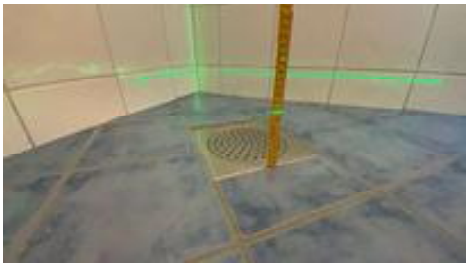
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Membranoppkant mot terskel

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av stål under servantinnredning.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran.
Vegger: Ukjent

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres.
Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk av plast i dusjsonen



Hovedsluk av stål under servantinnredning

3 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.



Ingen spalte for lekkasjesikring

3 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Treverk, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i treverk fra tilstøtende rom: Kjøkken.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og kompaktlaminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater og glassplater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Manglende komfyrvakt innebærer at kjøkkenet ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav ut fra alder. Dette gir økt risiko for brann. Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten.

3 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet felles kanal.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil på vindu og veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør.

Vannledninger fra baderomsrenovering i 2008.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Informasjon fra eier:
I høst/vinter har jeg i korte perioder opplevd noe lavere trykk på varmtvannet. Dette ble ikke påvist ved befaring, men vær klar over at dette kan oppleves.

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering i 2008 og kjøkkenrenovering i 2015.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kjøkken og soverom.

Felles anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler i gulv på bad. Ja.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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.
   Det elektriske anlegget ble utskiftet i alle rom utenom bad i 2015. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap i følge eier.
   Det elektriske på bad er fra baderomsrehabiliteringen i regi av sameiet i 2008 i følge eier.

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

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

Samsvarserklæring for opplegg til nytt kjøkken, trekke om resten av leiligheten og montere nye kontakter og brytere, 1 stk 20 mm til platetopp og stekeovn foreligger.

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?

Tilstandsrapport

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 ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt



Fermlagt samsvarserklæring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

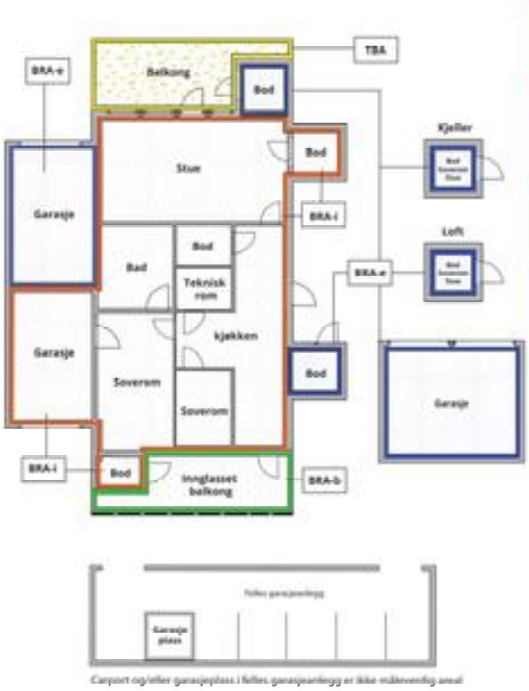
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0301

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 etasje	51			51		1	52
Loft		2		2			2
Kjeller		10		10			10
SUM	**51**	**12**				**1**	**64**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Areal på soverom mellom vegg og sjakt for lufting er ikke medtatt i oppstilling grunnet lav takhøyde. '
Leiligheten er oppmålt til 51,27 kvm.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,52m

Bod på loft med måleverdig areal på 2,3 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bod i kjeller på 4,6 kvm. Bod er merket med: 32
Bod i kjeller på 5,4 kvm. Bod er merket med: 32

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Det er montert ny servant, blandebatteri og servantskap. Dokumentasjon ikke fremlagt.
2022-2023: Vinduer, balkongdører og balkonger ble skiftet ut og ytterveggene tilleggsisolert med puss som yttersjikt. Sameiet innehar dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Celine Camille Goulignac Jødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	277		66		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Porfyrveien 10

Hjemmelshaver
Jødal Celine Camille Goulignac, Oslo Kommune

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	16.02.2026	
3	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jødal, Celine Camille Goulignac	9578-5999-4-2831558	2026-02-07 20:19:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Porfyrveien 10, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Celine Jødal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6590485
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2008. Ringen Rørservice AS: Servant, blandebatteri og servantskap ble skiftet ut i 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2008.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for arbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Tak og Vedlikehold AS: Takene ble totalrehabilitert og råloftene isolert i regi av sameiet i 2015. Selvaag Prosjekt AS/Pussmester AS/VD Vindu og Dørmontasje AS: Vinduer, balkongdører og balkonger ble skiftet ut og ytterveggene tilleggsisolert med puss som yttersjikt i regi av sameiet i 2022-2023.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon AS: Det elektriske anlegget ble skiftet ut i hele leiligheten utenom bad i 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift AS: Badet ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2008. I den forbindelse ble det lagt nye avløpsrør og nytt vannopplegg fra kjeller.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble utført rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter i regi av sameiet i 2016.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgaven ved kjøp.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattester.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I høst/vinter har jeg i korte perioder opplevd noe lavere trykk på varmtvannet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0015/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jødal, Celine Camille Goulignac	**2026-02-07**

Identifikasjon

bankID Jødal, Celine Camille Goulignac

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0015/26 . Vår ref.: 5005-1-417 Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røa Boligsameie
Organisasjonsnr:	983783112
Seksjonseier:	Jødal, Celine Camille Goulignac
Medeier:	
Leilighetsnummer:	417
Adresse:	Porfyrvn 10, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	66
Gnr.	11
Bnr.	277

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6590485.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Innbetaling andel fellesgjeld vil være mulig 30.03 og 30.09.Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fester tomt av Oslo kommune. Avtaletid 90 år med opphør i år 2047. Festeavgift kan reguleres hvert 10. år. Sist regulert i 2007. Noen sameiere har kjøpt bruksrett til garasje. Se vedtekter mht hva som eventuelt må gjøres dersom bruksrett til garasje ikke skal overtas av kjøper av boligseksjonen.Vi forutsetter at bruksretten til garasjen blir solgt sammen med boligseksjonen. Det medfører ekstra kostnader for garasje/parkering under egen kategori. Sameiet har etablert mulighet for innfrielse av lån for den enkelte seksjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364592
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208173987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208475835
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	28.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208567934
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	26 607 742,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 667,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820856793; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 866,11	
Lån nr: 9820856793; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	382,37	
Internett	178,00	
Kabel-tv	247,00	
Felleskostnader	3 993,62	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	208,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 605,-
Annen formue:	9 522,-
Gjeld:	374 241,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364592
Restsaldo:	0,02
Kapitalkostnader:	748,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208173987
Restsaldo:	0,02
Kapitalkostnader:	1 617,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208475835
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	177,12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208567934
Restsaldo:	346 301,77
Kapitalkostnader:	2 240,04
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 346 301,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon: 22 86 59 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hege Landgraff, e-post: roa@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5005
RØA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i RØA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 17:30, Røa Samfunnshus ved biblioteket.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld
7. Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene / oppgangene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RØA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser: · Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak.
· Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale -Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet · Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000- inkl. mva. og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 2000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Forslag til vedtak
Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseskjonssamiet. Ordningen forutsetter at tekst beskrevet i sak tas inn i sameiets vedtekter.

Sak 7

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene / oppgangene

Forslag fremmet av:
Odd Arne Skogan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene. Tetningslister byttes og annet nødvendig vedlikehold utføres. Det bør også utredes om det er hensiktsmessig med helt nye dører, eller om det er ok å fortsatt beholde de gamle.

Styrets innstilling

Styret fortsetter å vedlikeholde ytterdører inn til blokkene, og vil utrede kostnad for å bytte ut ytterdører.

Forslag til vedtak

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joakim Solheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets sammensetning
Styret har i perioden bestått av Hege Landgraff (leder), Mårten Landgraff (nestleder), Marius Grav (nestleder), Reidar Fyhn (vara) og Joakim Solheim (vara).

Økonomi
Økonomien i 2024 har vært svært stram, men sameiet fikk innvilget tilskudd fra Oslo kommune i forbindelse med fasaderenovering ga sameiet muligheten til å betale ned litt gjeld og etablere likviditet til å håndtere uforutsette hendelser og vedlikehold.

Risiko
Styret anser at største risiko er vedlikehold av gammelt utstyr, som utbytte av radiatorer, varmtvannsberedere, reparasjon av vaskemaskiner og garasjer. Styret har likviditet til å ta unna mindre vedlikehold, men større vedlikehold vil kreve at sameiet må ta opp mer lån. Styret vil også utføre regelmessig spyling av avløpsrør i nr. 7 og nr. 4 for å redusere risiko for at disse rørene går tett.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret jobbet med følgende saker:

- Håndtert at vaskefirma mistet nøkkel og utredet mulighet for å bytte leverandør og innhentet tilbud.
- Skiftet ut defekte varmtvannsberedere.
- Forhandlet avtale med spylefirma for regelmessig spyling av avløpsrør.
- Fulgt opp seksjoner hvor branncelle til seksjonen er brutt.
- Fulgt opp avvik i avfall hvor restavfall er lagt i feil søppelkonteiner.
- Hatt befaring med entreprenør for beskjæring av trær.
- Planlagt dugnad

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TKS74-3M4BW-E4GME-ANZXM-HMMZ8-K8V7F

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 05:37:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TKS74-3M4BW-E4GME-ANZXM-HMMZ8-K8V7F

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

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

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

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

RØA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 876 844	10 480 301	5 913 000	5 913 000
Andre inntekter	3	1 875 314	419 900	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 752 158**	**10 900 201**	**5 913 000**	**5 913 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-34 509	-141 000	-141 000
Styrehonorar	5	-130 000	-244 750	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 196	-14 284	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-114 990	-109 200	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-16 520	-33 514	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-195 051	-17 381 121	-126 000	-127 000
Forsikringer		-250 861	-218 189	-240 000	-288 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-785 166	-670 114	-980 000	-875 000
Andre anlegg	10	-740 432	-909 581	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-353 525	-347 602	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-239 607	-361 847	-310 000	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 069 689**	**-20 536 723**	**-3 361 000**	**-3 214 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 682 469**	**-9 636 522**	**2 552 000**	**2 699 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 504	8 608	0	0
Finanskostnader	13	-1 961 578	-1 452 919	-1 935 000	-1 933 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 960 074**	**-1 444 311**	**-1 935 000**	**-1 933 000**
ÅRSRESULTAT		**2 722 395**	**-11 080 833**	**617 000**	**766 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-11 080 833		
Reduksjon udekket tap		2 722 395	0		

RØA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 783 112, KUNDENR. 5005

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 281	142
Forskuddsbetalte kostnader		102 452	88 381
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		65 041	25 245
Sparekonto OBOS-banken		19 524	13 857
SUM OMLØPSMIDLER		**209 298**	**133 625**
SUM EIENDELER		**209 298**	**133 625**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-26 618 670	-29 341 065
SUM EGENKAPITAL		**-26 618 670**	**-29 341 065**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 255 004	28 601 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 255 004**	**28 601 069**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 153	55 947
Leverandørgjeld		216 528	439 001
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		9 970	168 730
Påløpte avdrag		0	40 010
Garasjeregnskap	16	267 313	169 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		**572 964**	**873 621**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**209 298**	**133 625**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Røa Boligsameie

Hege Landgraff Mårten Landgraff Marius Grav

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 980 232
Lånekostnader	1 560 012
Kabel-TV	195 624
TV	140 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 876 844**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning tap av nøkler	69 750
Opprydding kundereskontro	9
Nøkler	5 555
Oslo kommune, innbetalt på lån OBOS-banken	1 800 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 875 314**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 793, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 196.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 780
Andre konsulenthonorarer	-4 740
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 520**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-153 347
Drift/vedlikehold VVS	-4 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-343
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 163
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-195 051**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 824
Renovasjonsavgift	-241 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-785 166**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Strøm og nettleie	-740 432
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-740 432**

SUM ANDRE ANLEGG	**-740 432**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 933
Annet driftsmateriale	-70
Renhold ved firmaer	-90 208
Snørydding	-54 728
Gressklipping	-82 890
Andre fremmede tjenester	-1 399
Andre kostnader tillitsvalgte	-793
Andre kontorkostnader	-240
Telefon u/mva	-1
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-239 607**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINNTEKTER	**1 504**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 954 296
Renter på leverandørgjeld	-67
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 215
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 961 578**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 897 755	
Nedbetalt i år	259 127	
		-6 243 118
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-19 327 237	
Nedbetalt tidligere	82 079	
Nedbetalt i år	208 378	
		-19 036 780
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		

Opprinnelig 2014	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	856 334	
Nedbetalt i år	1 878 560	
		-975 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-26 255 004**

NOTE: 16

GARASJEREGNSKAP

Saldo 1.1	-169 932
Parkeringsleie	-35 880
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Innbetaling for lading	-141 178
Forsikring	4 031
Elektrisk energi	63 378
SUM GARASJEREGNSKAP	**-267 313**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 5005 **Selskapsnavn:** RØA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RØA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983783112
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 17:30, Røa Samfunnshus ved biblioteket.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

✓ **Vedtatt. Møteleder protokollfører og Pål Håland vitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser: · Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak.
· Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen
· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale -Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet · Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000- inkl. mva. og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 2000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS

Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Forslag til vedtak:
Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseskjonssamiet. Ordningen forutsetter at tekst beskrevet i sak tas inn i sameiets vedtekter.

✓ **Vedtatt.**

7. Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene / oppgangene

Fremmet av: Odd Arne Skogan

Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene. Tetningslister byttes og annet nødvendig vedlikehold utføres. Det bør også utredes om det er hensiktsmessig med helt nye dører, eller om det er ok å fortsatt beholde de gamle.

Styrets innstilling
Styret fortsetter å vedlikeholde ytterdører inn til blokkene, og vil utrede kostnad for å bytte ut ytterdører.

Forslag til vedtak:
Sameiet gjør vedlikehold på alle hoveddørene inn til alle blokkene/oppgangene.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Joakim Solheim

Følgende stilte til valg:
Joakim Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Reidar Fyhn

Følgende stilte til valg:

Reidar Fyhn

V E D T E K T E R

for

Røa Boligsameie, org. nr. 983 783 112

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28.04.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26. april 1999, med senere endringer den 23.04.2008, 26.04.2011, 29.04.2013, 29.04.2014 og 1.5.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa Boligsameie. Sameiet ble stiftet 06.06.1982.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, bnr. 277 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt av Oslo kommune.

Sameiet omfatter boligbyggene i Porfyrveien 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10 og garasjeanlegget på gnr 11, bnr 277 festet av Oslo kommune

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av oppdelingsbegjæringen.

1-4 Garasjeanlegget

Administrasjon av garasjene er tillagt styret i Røa Boligsameie.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilknyttede rettigheter og kan fritt disponere over denne ved salg, gave, bytte, testament, pantsettelse, utleie e.l.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd her. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Det må ikke innenfor boligene foretas vesentlige bygningsmessige arbeider, eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av sameiets styre. Styret har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Installasjoner og endringer i fellesarealene skal godkjennes av styret.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, omfattende nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan til enhver tid kreve endringer av fellesarealene omgjort. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av garasjer

(1) Enkelte seksjonseiere har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i utvendig garasjeanlegg.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Ved utleie av garasjeplassen skal seksjonseier melde leieforholdet til styrets e-post umiddelbart.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

(4) Ved salg av seksjon følger enerett til en bestemt garasje med. Dersom den nye seksjonseieren ikke ønsker å kjøpe enerett til garasjen, skal garasjeeieren enten selge til en annen seksjonseier i boligsameiet eller stille den til disposisjon for styret i boligsameiet. I sistnevnte tilfelle plikter styret å gjøre kjent blant de øvrige seksjonseierne at garasjen er ledig. Dersom flere seksjonseiere er interessert i å kjøpe enerett til garasjen, skal styret selge til høystbydende. Eierskiftegebyr kan påløpe og dekkes ikke av sameiet.

(5) Seksjonseier med enerett til garasje som ikke benytter denne selv, kan fritt leie den bort. Seksjonseierne i boligsameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplass. Seksjonseierne kan tre inn i en avtale med en ekstern leietaker til de samme kontraktsfestede betingelser.

(6) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(7) Drift og vedlikehold av garasjene skal finansieres av seksjonseierne som har rett til parkeringsplass.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å overholde de husordensregler som fastsettes av årsmøtet.

(1) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) radiatorer i seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Arbeid på rør og tilkoblinger, samt elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig av godkjent håndverker.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon av og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. (2) Styret fastsetter årlig det beløp som skal gå til dekning av fellesutgifter for garasjene, og disse innkreves sammen med fellesutgifter for boligsameiet. Styret kan ved behov kreve tilleggsbetalinger fra seksjonseier med enerett.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1) og (2).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Felleskostnadene for seksjonseiere som har enerett til garasje, vil innkreves sammen med de ordinære felleskostnadene til boligsameiet. Opparbeidede og akkumulerte midler av garasjeinntektene skal kun brukes til vedlikehold av garasjene.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler og vedtekter.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23 .

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Administreringen av garasjeanlegget tilligger styret i boligsameiet.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene endret på årsmøte 28.04.2021

HUSORDENSREGLER FOR RØA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2014
Oppdatert 1.5.2021

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

§ 1 VEDLIKEHOLDSPLIKT
Sameierne skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene. Vedlikehold inkluderer dører, vinduer, og grenrør. Se vedtekt § 13.

§ 1 - A INNGREP PÅ FASADE
Alle inngrep på fasader krever styrets tillatelse. Dette gjelder blant annet oppsetting av markiser eller privat brannstige.
Oppsetting av egen parabol eller annen utendørs antenne tillates ikke. Sameiet er tilknyttet kabelnettverk.

§ 2 AVFALL OG RENHOLD
Oppganger, kjellerganger og andre fellesrom skal holdes forsvarlig rengjort. Trappene i oppgangene skal vaskes minst 1 gang pr uke. Trappevask besørges av eksternt firma. Utgiftene til dette dekkes gjennom felleskostnadene.
Avfall fra husholdninger og andre steder skal ikke henlegges på sameiets område. Dette gjelder også i oppgangen utenfor leilighetsdørene. Husholdningsavfall skal legges i avfallscontainerne. Alle er pliktige til å respektere kommunens kildesorteringssystem. Annet avfall og private eiendeler som for eksempel utskiftet inventar skal ikke settes i fellesrom i kjellerne. Sameiet leier i forbindelse med vår- og høstdugnad inn containere egnet til dette formålet. Bortkjøring av avfall for øvrig må hver enkelt ordne selv.

§ 3 ORDEN I OPPGANGER OG KJELLERE
Dører til kjeller og loft skal til enhver tid være låst og utgangsdører alltid lukket.
Lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk.
Om vinteren må kjellervinduene holdes lukket. Luftventiler må ikke tilstoppes, da de tjener som luftekanaler.
I trappeoppganger må ikke settes sykler, ski eller andre gjenstander som er til hinder for ferdselen. Radiator i oppgangen må ikke brukes til tørking av klær eller skotøy.
Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller under kraftig vind og kulde. Den som åpner et vindu, må også sørge for at det blir lukket igjen.
Utlufting av leilighet til oppgang er ikke tillatt
Lek og støy må ikke finne sted i oppgang, kjeller eller loft.
Bensindrevne kjøretøyer eller maskiner kan bare plasseres i kjeller såfremt bensintanken er framontert og oppbevares utenfor eiendommen.
Det er, i henhold til brannforskriftene, ikke tillatt å oppbevare beholdere med brennbar gass i

kjeller- eller loftsboder. Det gjelder også små gassbeholdere til f.eks. primus.

§ 4 BILPARKERING
Parkering på sameiets private veier mellom husene er ikke tillatt av hensyn til fremkommeligheten for eventuelle utrykningsbiler som for eksempel ambulanser og brannbiler. Stopp for av og pålossing tillates.

§ 5 VANNLEKKASJE
Dersom det oppstår lekkasje i vannrør må vanntilførselen straks stenges og man må forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Rørlegger må varsles snarest og styret må informeres om lekkasjen.

§ 6 RO OG ORDEN
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad det generer naboene. Det må ikke spilles for åpne vinduer/dører. Dette gjelder også vaskemaskiner, oppvaskmaskiner etc. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23.00, men man plikter da å informere naboene. Dog må man dempe musikken om natten.
Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid. Dette kan også utføres innen kl. 20.00 på hverdager eller mellom 12.00 og 18.00 på lørdager og søndager. For banking og risting av tepper, matter m.v. gjelder samme tidspunkt. Teppebanking skal kun foregå ved utendørs tørkestativ. Risting av tøy fra balkonger og vinduer i leilighetene er ikke tillatt.
Sigarettstumper og lignende må ikke kastes fra balkonger eller vinduer. Bruk av grillkull på balkonger er ikke tillatt.

§ 7 DYREHOLD
Dyrehold (hund/katt) er tillatt forutsatt at dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

§ 8 VASKEROM
Bruk av vaskerom skal skje på hverdager mellom kl. 08.00 og 21.00. Lørdag og søndag 09.00 til 20.00. Dette gjelder også bruk av tørkevifter. Tørking av tøy skal foregå i kjellerens tørkerom eller på utendørs tørkestativ for hvert enkelt hus.

§ 9 DUGNAD
Sameierne plikter uoppfordret å delta i nødvendige fellesarbeider for å holde området omkring husene i pen og ordentlig stand. Det er i første rekke tale om løvraking vår og høst, vanning, hekklipping og hagestell om sommeren.

§ 10 ERSTATNINGSPLIKT
Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand,

leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

§ 11 RØYKING PÅ BALKONGER OG I FELLESOMRÅDER
Røyking på balkongene eller i fellesområdene er ikke tillatt når andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
PORFYRVEIEN 10

Dato: 29.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525839
8960305

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 277

Vi viser til bestilling av 20260129 for PORFYRVEIEN 10.

GNR. 11 BNR. 277

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

17778 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

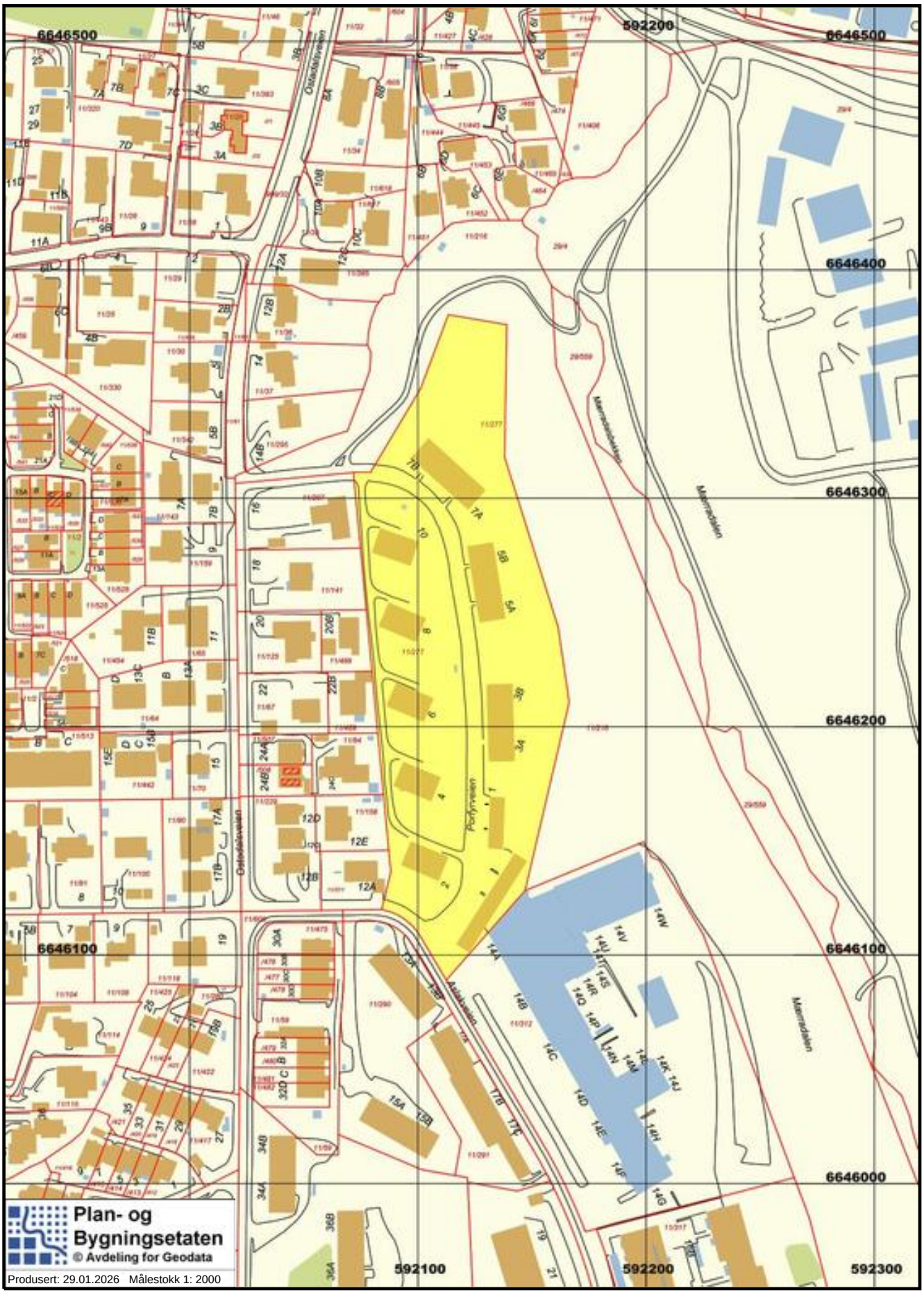
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6646500
592200
6646400
6646300
6646200
6646100
6646000
592100
592300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.01.2026 Målestokk 1: 2000

15 APR 1958 4032

Stempelmrk. Kr. 1480,-
Kassert den 15.4-58
begsh.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Röa og Smestad Byggelag.

en del av eiendommen gnr. 11, bnr. 216,

Denne har fått gnr. 11, bnr. 277.

og er 17778 m² stor. Målebrev, datert 1/10.53, tinglyst 22/3.54 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/3.57 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.910,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 197.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6.57

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 20/3-1958

Som fester:
Vs Røa og Smestad Byggelag
Sig. Hansen Ragnar Hagen

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Arvid Fossum
h.r.advokat

Johansen & Nielsen, Oslo

HODNELAND, FOSAAS & SOLVANG
ADVOKATER M.N.A.

HØYESTERETTSADVOKAT ERNST HODNELAND
ADVOKAT PER P. HODNELAND
ADVOKAT ODDVAR FOSAAS
ADVOKAT KNUT SOLVANG

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
30. JUNI 82 017493
DAGBOKFØRT

Oslo 14. juni 1982

Deres ref.:

Vår ref.: OF/BS

Oslo Byskriverembete
Aker distrikt
Postboks 8133, Dep

OSLO 1

Bebyggelse m/festerett

BEGJÆRING OM OPPDELING AV G.NR. 11, B.NR. 277 I EIERSEKSJONER

1. Bebyggelsen på g.nr. 11, b.nr. 277 er oppført i 1958, og består av 8 bygninger med samlet 66 leiligheter, som alle har egne kjøkken, bad og WC.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 66 eierseksjoner.
./. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet m.v., som efter vedlagte fordelingsliste bilag 1, er tillagt seksjonen.

3. Til hver seksjon er det knyttet rett til bruk av bod.

4. Sameiet forbeholdes panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

Denne panterett er uten opptrinnsrett.

5. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

./. 6. Som bilag 2 vedlegges brev datert 7. mai 1982 fra Det Kgl. Kommunal- og Arbeidsdepartement med dispensasjon fra lov av 28. mai 1976 nr. 36, § 2, annet ledd.

./. 7. Tinglysningsgjenpart av begjæringen, vedlegges. Videre vedlegges som bilag 3, situasjonsplan, som bilag 4 etasjeplaner med gjenparter og i underskrevet stand, og som bilag 5, attest fra Oslo kommune, Byplankontoret datert

./. 8. Det vedlegges skjøte for seksjon nr 46 og 47.

./. 9. Det vedlegges firmaattest datert 17. juni 1982 fra Oslo Handelsregister.

/2...

Avskriftens riktighet bekreftes

2 ark

ØVRE SLOTTSGATE 18/20
POSTBOKS 9504 EGERTORVET
OSLO 1

TLF. (02)41 29 57 – HODNELAND
41 21 66 – FOSAAS
41 32 48 – SOLVANG

TELEX 72520 LEGAL N
TELEGRAMADR. LEX

./. 10. Til dekning av tinglysningsgebyr og dokumentavgift vedlegges kr 3.420,- i sjekk.

Oslo, den 6. juni 1982

---

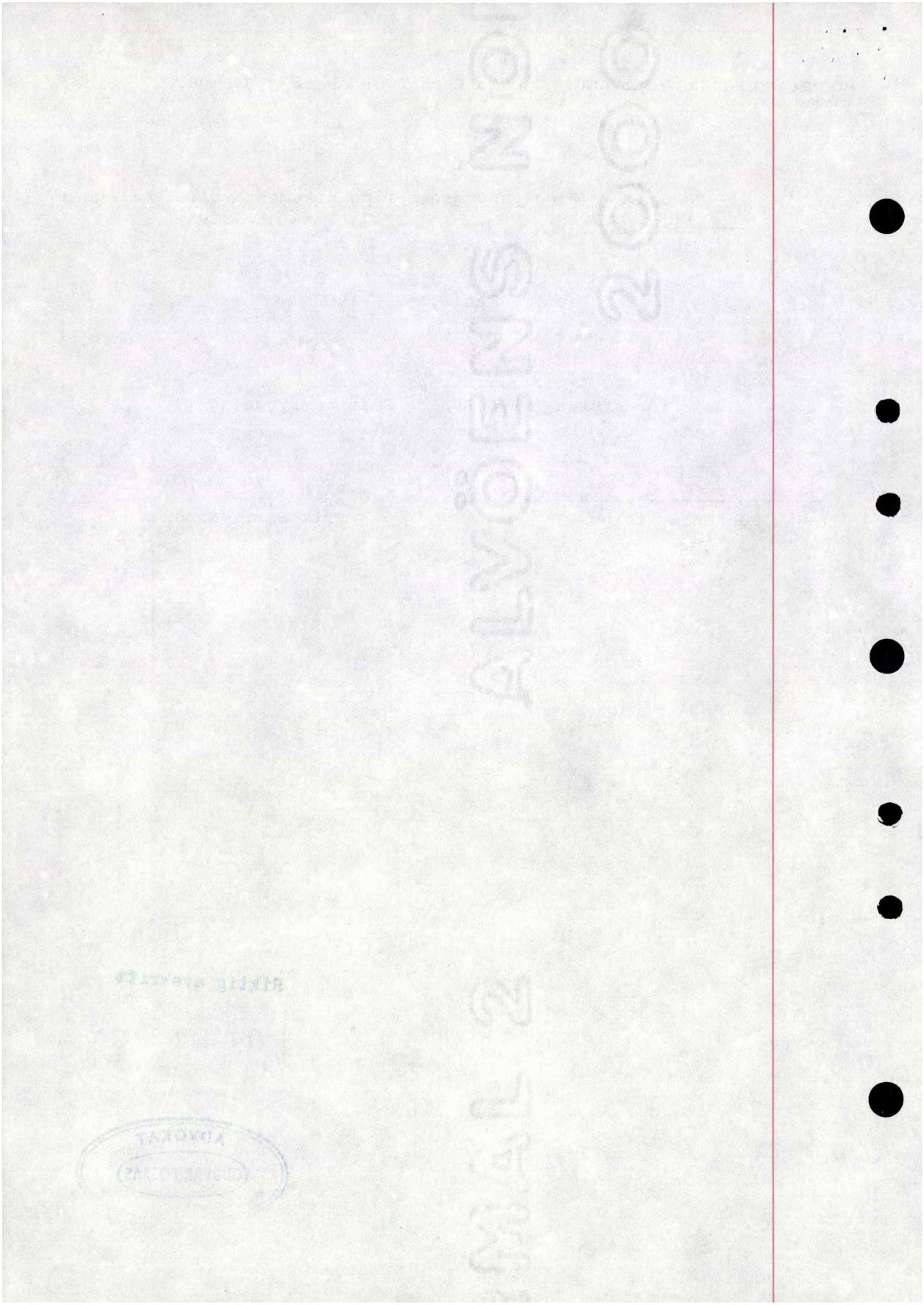
for styret i A/S Røa og Smestad Byggelag

Johan H. Lexow

Erik Sartz-Knudsen

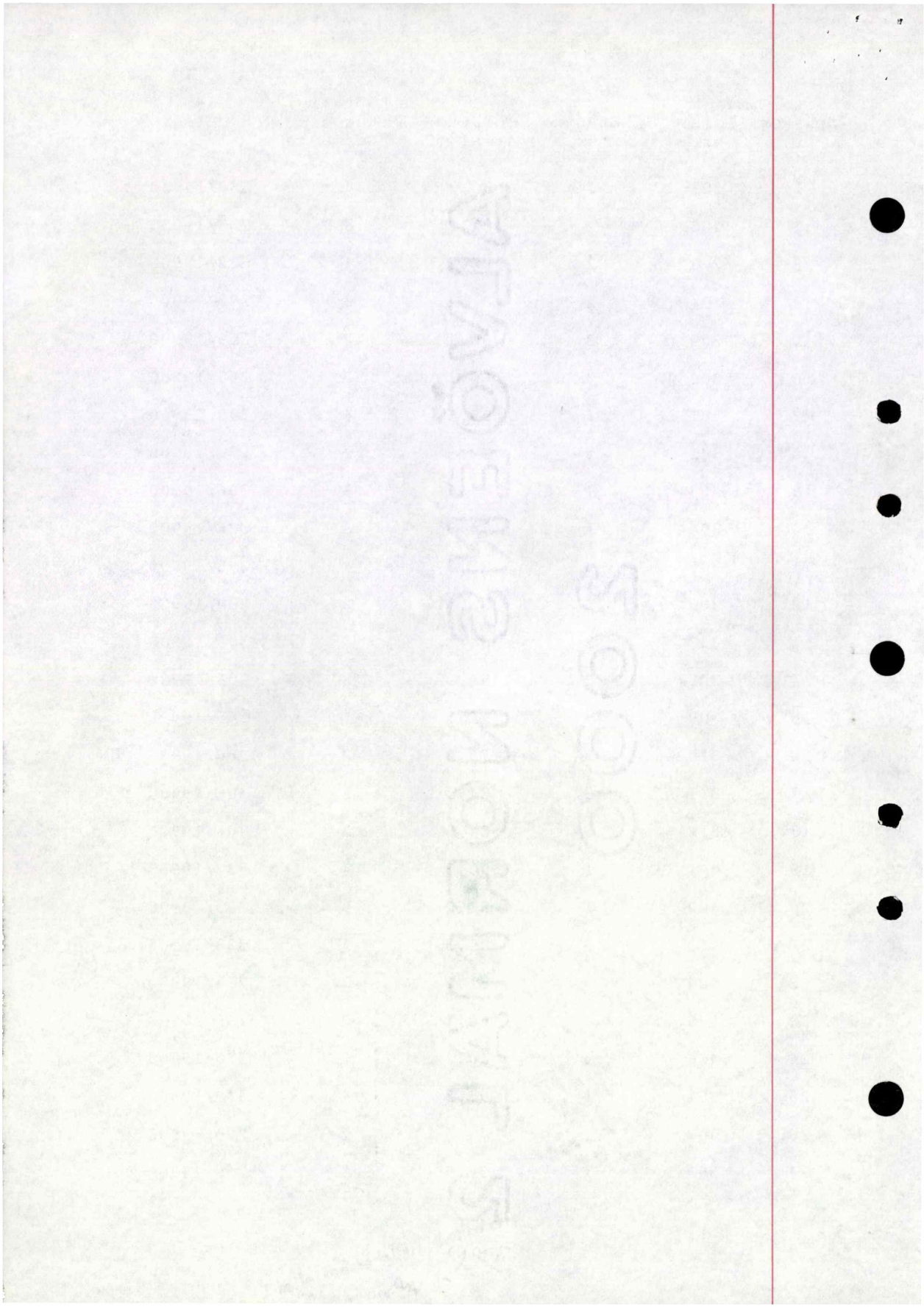
Riktig avskrift

ADVOKAT
ODDVAR FOSAAS
Oslo

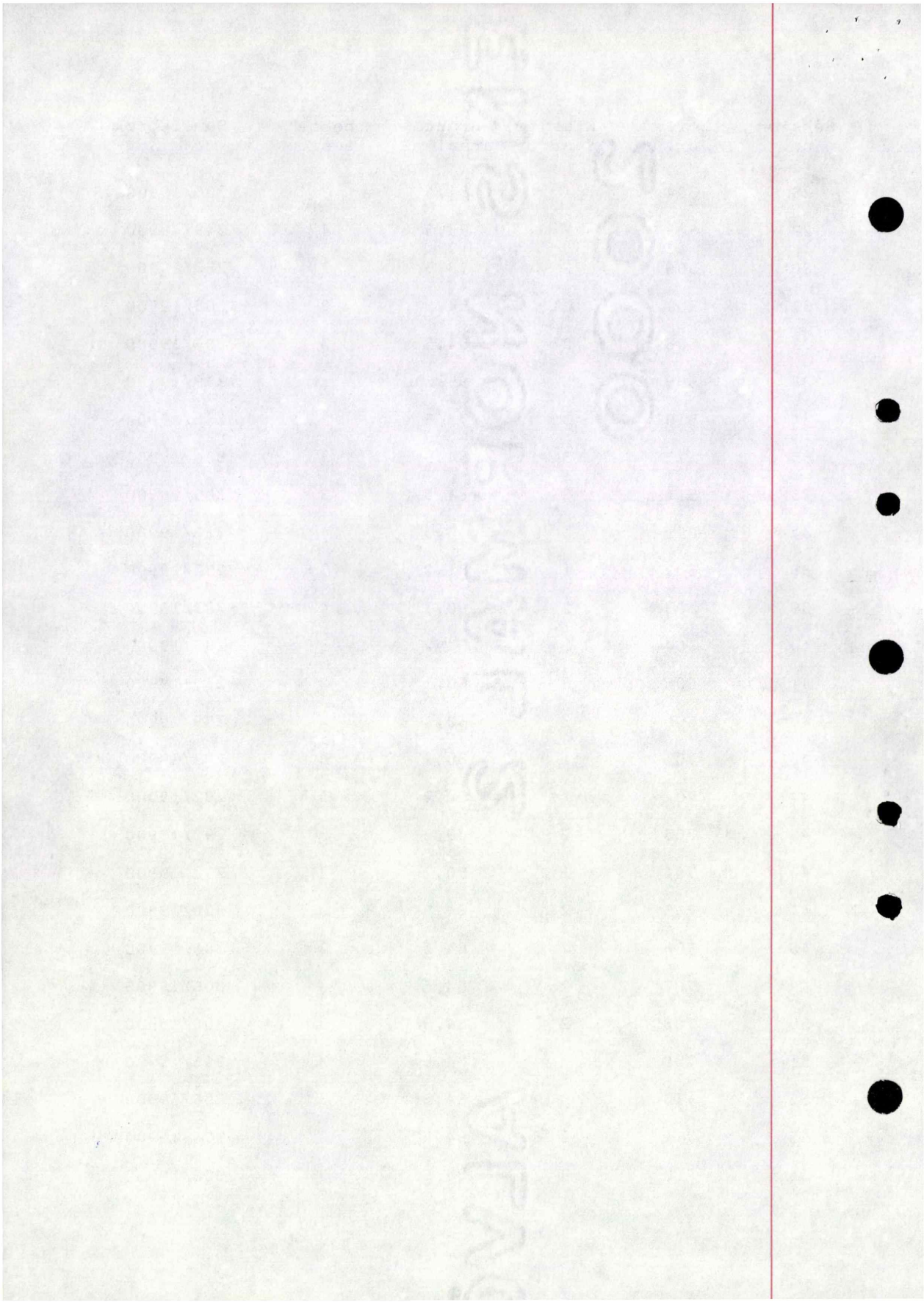


Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
1	201	1	90,3	4	333/19900
2	202	1	81,2	3	293/19900
3	203	2	90,3	4	333/19900
4	204	2	81,2	3	293/19900
5	205	3	60,1	2	259/19900
6	206	3	60,1	2	259/19900
7	301	1	95,5	4	345/19900
8	302	1	73,5	2	280/19900
9	303	1	84,5	3	306/19900
10	304	1	84,5	3	306/19900
11	305	2	95,5	4	345/19900
12	306	2	73,5	2	280/19900
13	307	2	84,5	3	306/19900
14	308	2	84,5	3	306/19900
15	309	3	95,5	4	345/19900
16	310	3	73,5	2	280/19900
17	311	3	84,5	3	306/19900
18	312	3	84,5	3	306/19900
19	401	1	90,3	4	333/19900
20	402	1	81,2	3	293/19900
21	403	2	90,3	4	333/19900
22	404	2	81,2	3	293/19900
23	405	3	60,1	2	259/19900
24	406	3	60,1	2	259/19900
25	501	1	95,5	4	349/19900
26	502	1	73,5	2	280/19900
27	503	1	84,5	3	306/19900

Avskriftens riktighet bekreftes
3 MAI.



Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
28	504	1	84,5	3	306/19900
29	505	2	95,5	4	349/19900
30	506	2	73,5	2	280/19900
31	507	2	84,5	3	306/19900
32	508	2	84,5	3	306/19900
33	509	3	95,5	4	349/19900
34	510	3	73,5	2	280/19900
35	511	3	84,5	3	306/19900
36	512	3	84,5	3	306/19900
37	601	1	90,3	4	333/19900
38	602	1	81,2	3	293/19900
39	603	2	90,3	4	333/19900
40	604	2	81,2	3	293/19900
41	605	3	60,1	2	259/19900
42	606	3	60,1	2	259/19900
43	701	1	80,2	3	292/19900
44	702	1	80,2	3	292/19900
45	703	1	80,2	3	292/19900
46	704	1	80,2	3	292/19900
47	705	2	84,5	3	306/19900
48	706	2	84,5	3	306/19900
49	707	2	84,5	3	306/19900
50	708	2	84,5	3	306/19900
51	709	3	84,5	3	306/19900
52	710	3	84,5	3	306/19900
53	711	3	84,5	3	306/19900
54	712	3	84,5	3	306/19900

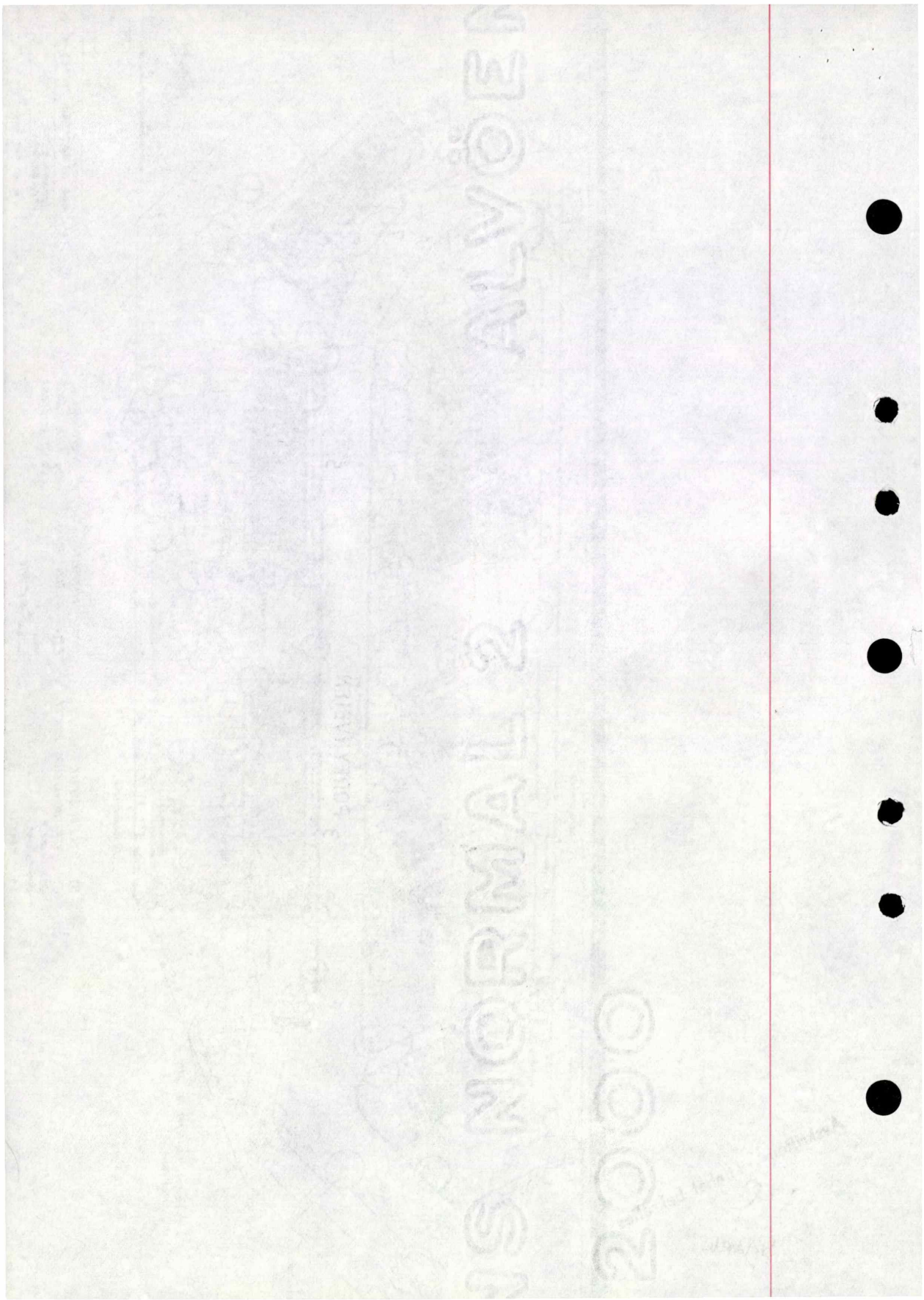


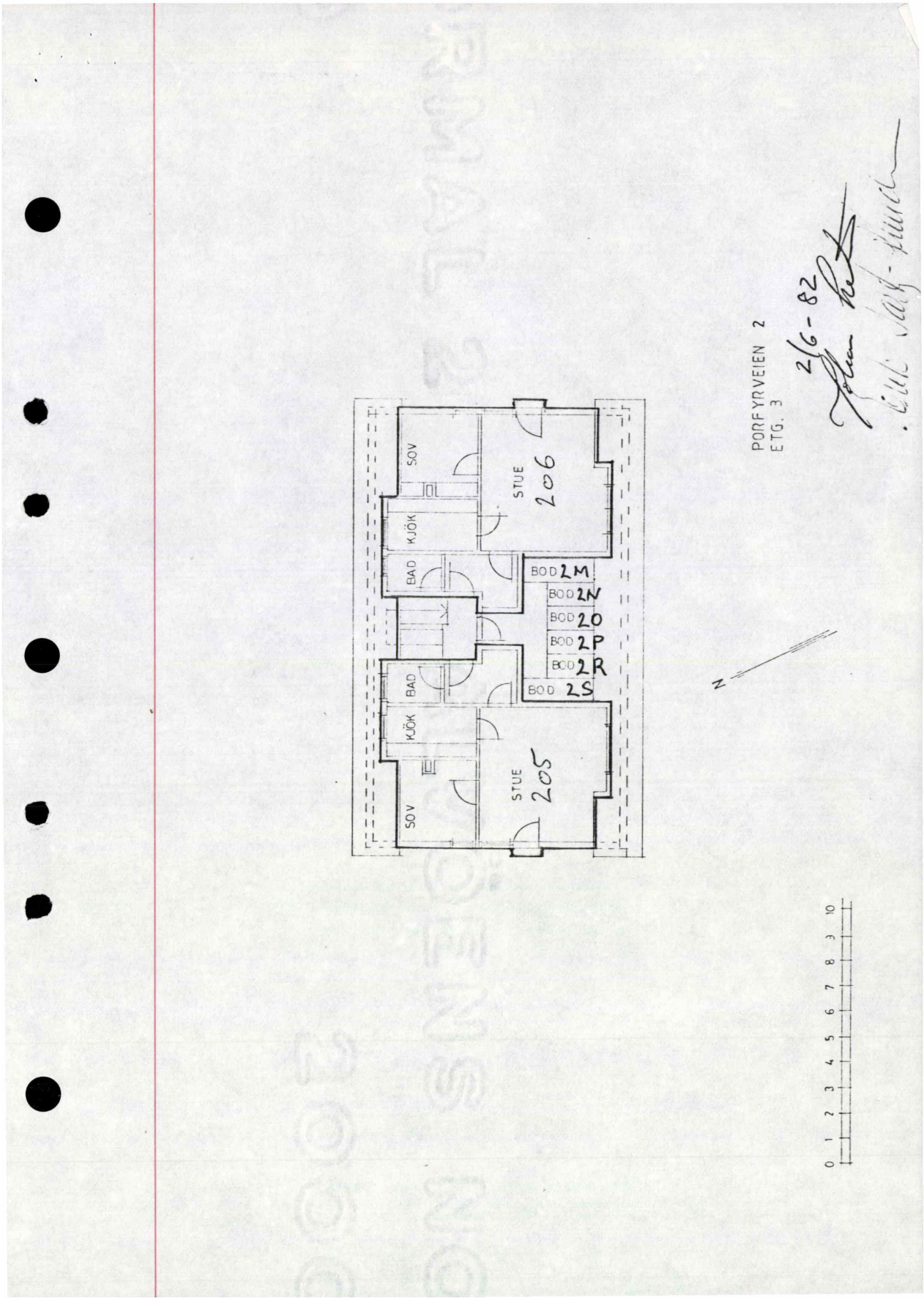
Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
55	801	1	90,3	4	333/19900
56	802	1	81,2	3	293/19900
57	803	2	90,3	4	333/19900
58	804	2	81,2	3	293/19900
59	805	3	60,1	2	259/19900
60	806	3	60,1	2	259/19900
61	1001	1	90,3	4	333/19900
62	1002	1	81,2	3	293/19900
63	1003	2	90,3	4	333/19900
64	1004	2	81,2	3	293/19900
65	1005	3	60,1	2	259/19900
66	1006	3	60,1	2	259/19900
					19900/19900

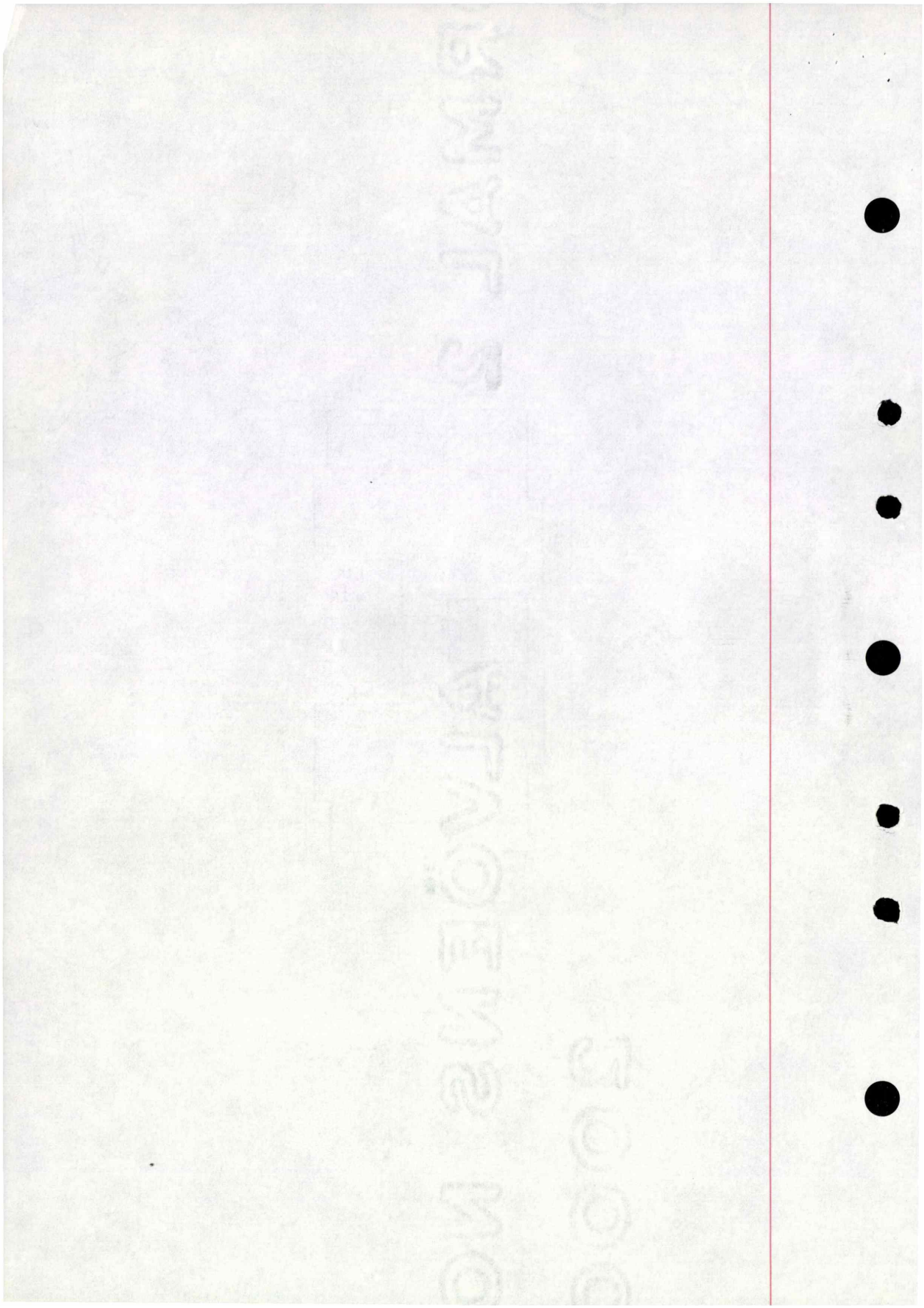
Riktig avskrift

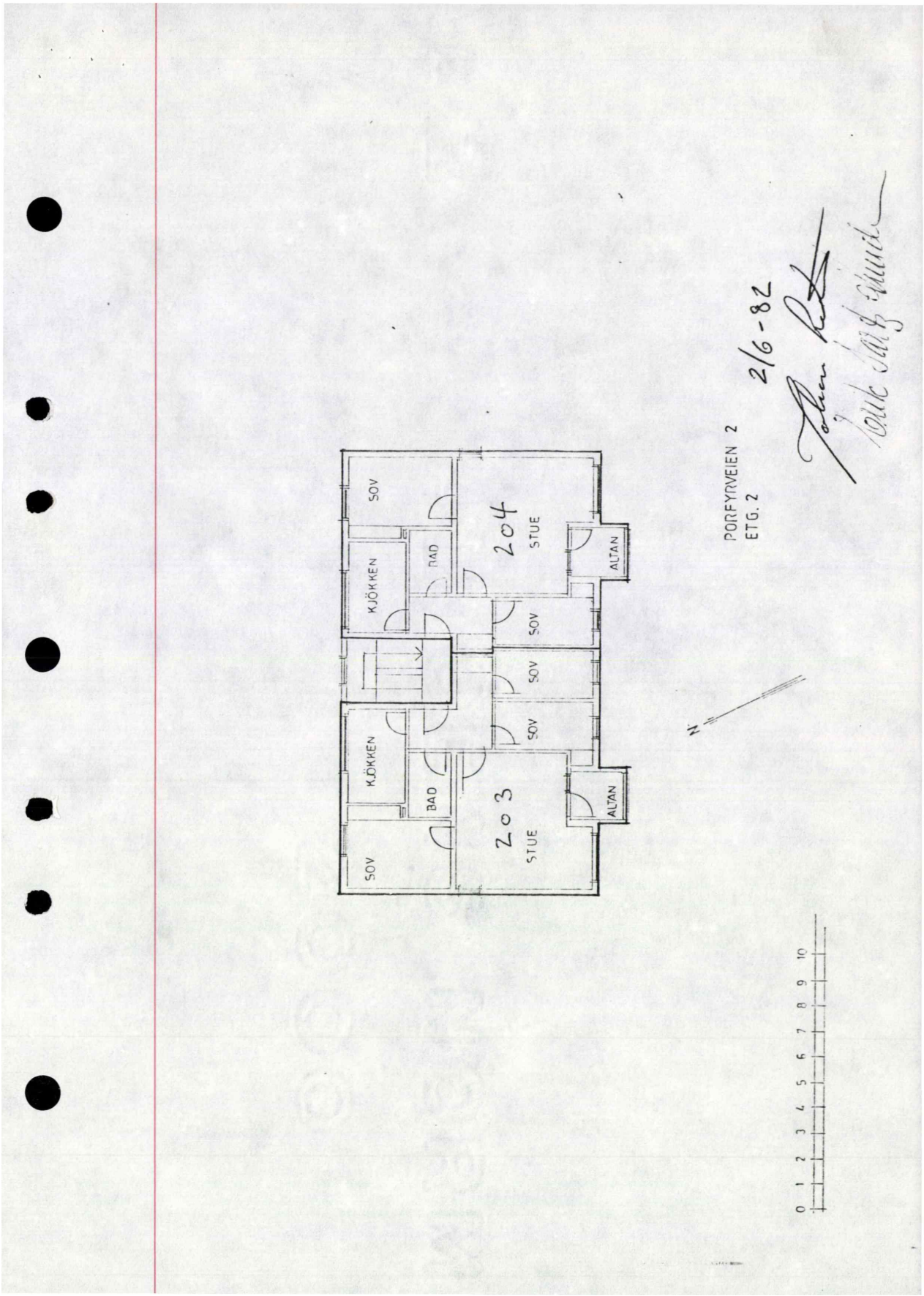
ADVOKAT
ODDVAR FOSAAS

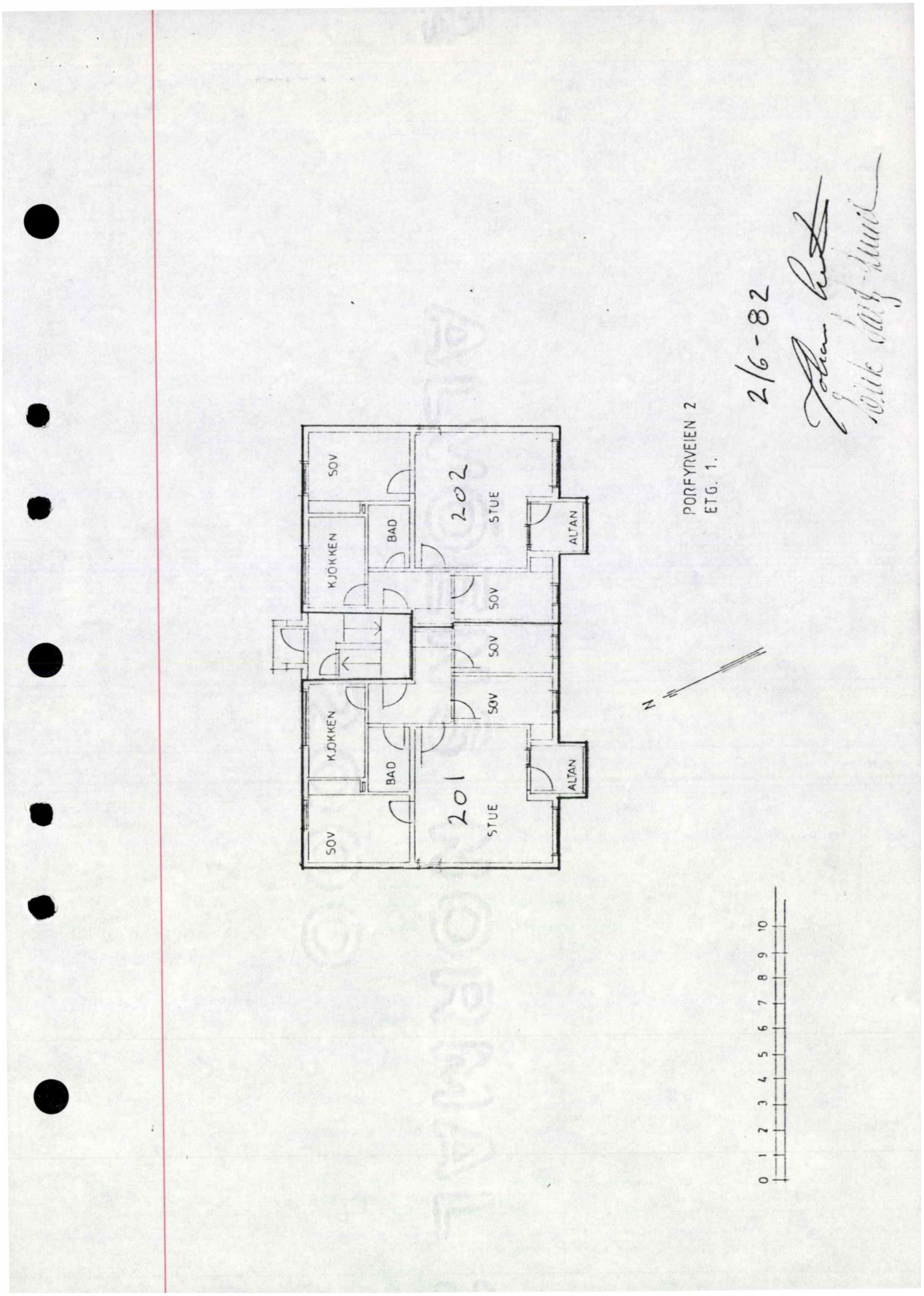
N
PORFYRVEIEN
VEI nr 29/2.
Oslo, 2/6-82
Åvskriftens riktighet bekreftes
25 VARIG

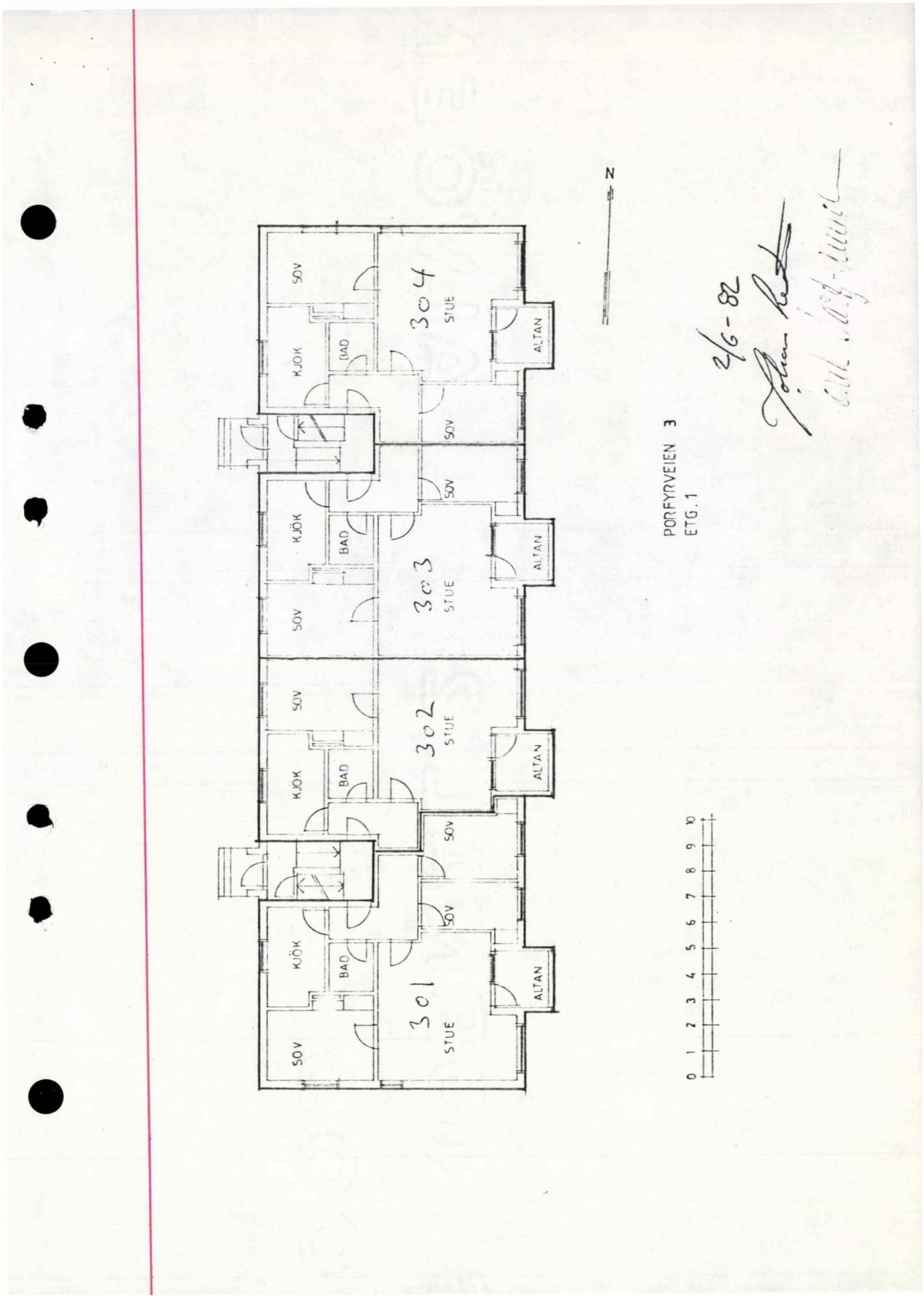

NORMAL 2000

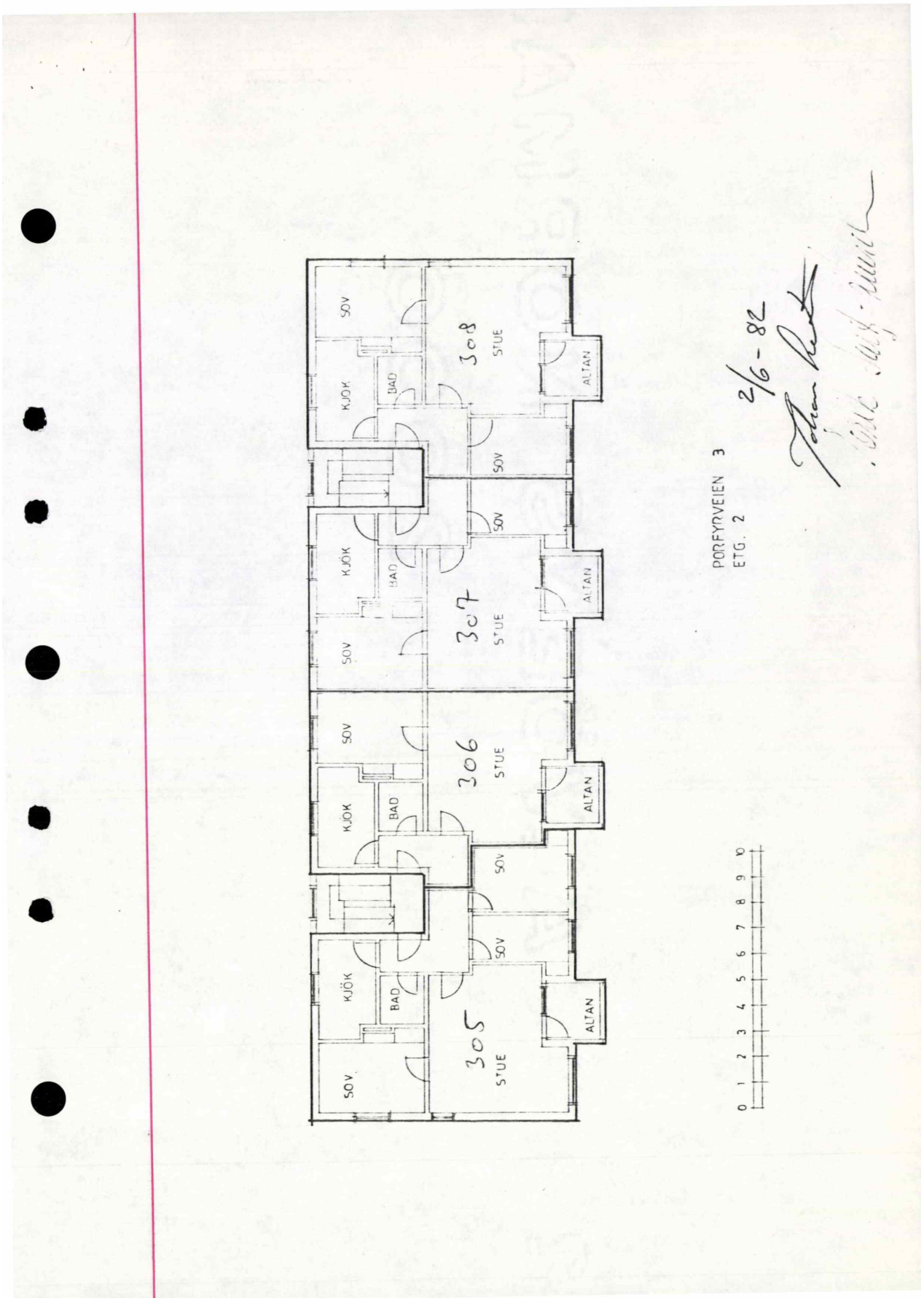

PORFYRVEIEN 2
ETG. 3
2/6-82
SOV
STUE
206
KJÖK
BAD
BOD 2M
BOD 2N
BOD 2O
BOD 2P
BOD 2R
BOD 2S
BAD
KJÖK
SOV
STUE
205
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

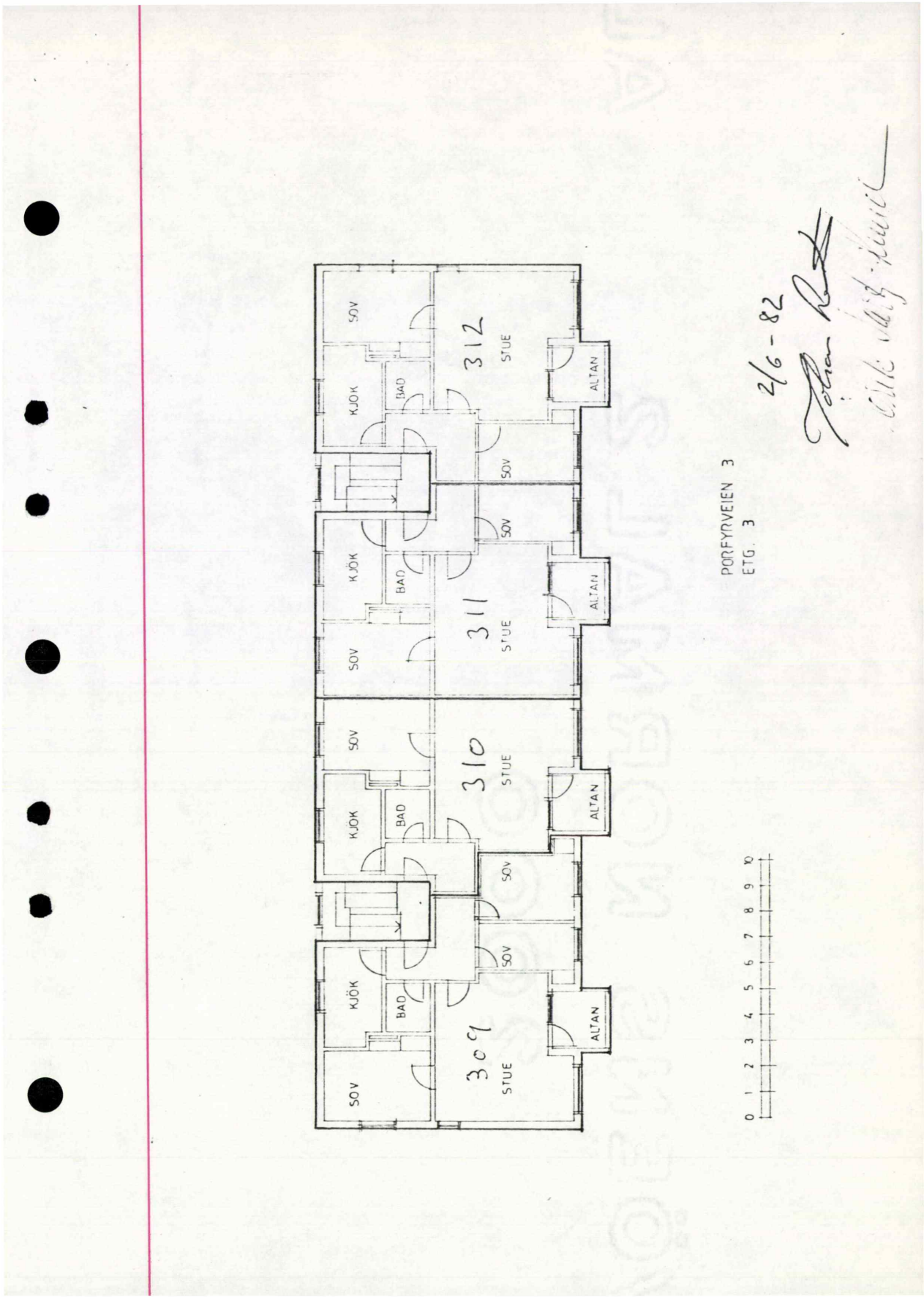


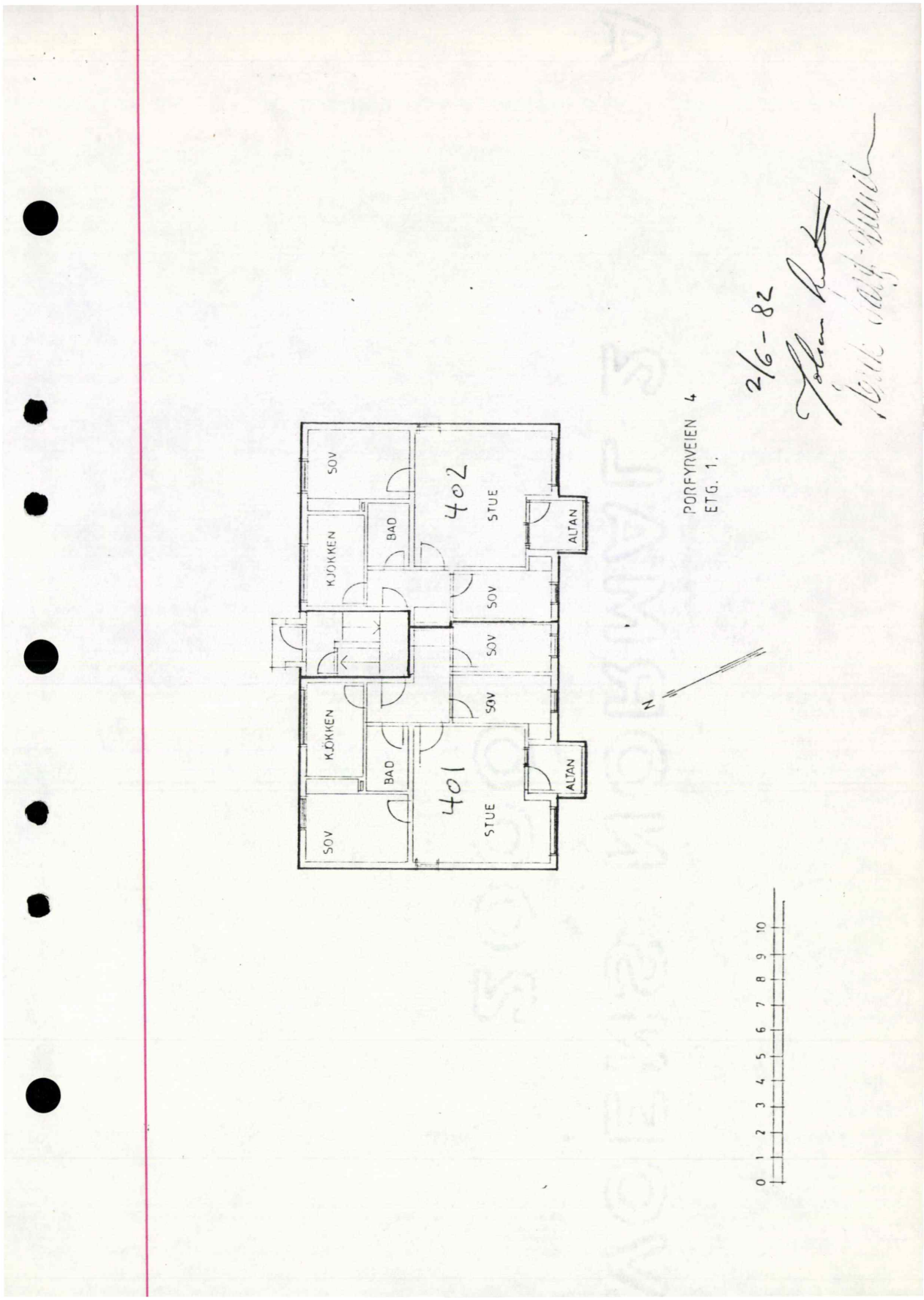

SOV
KJØKKEN
BAD
204
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
203
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 2
ETG. 2
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

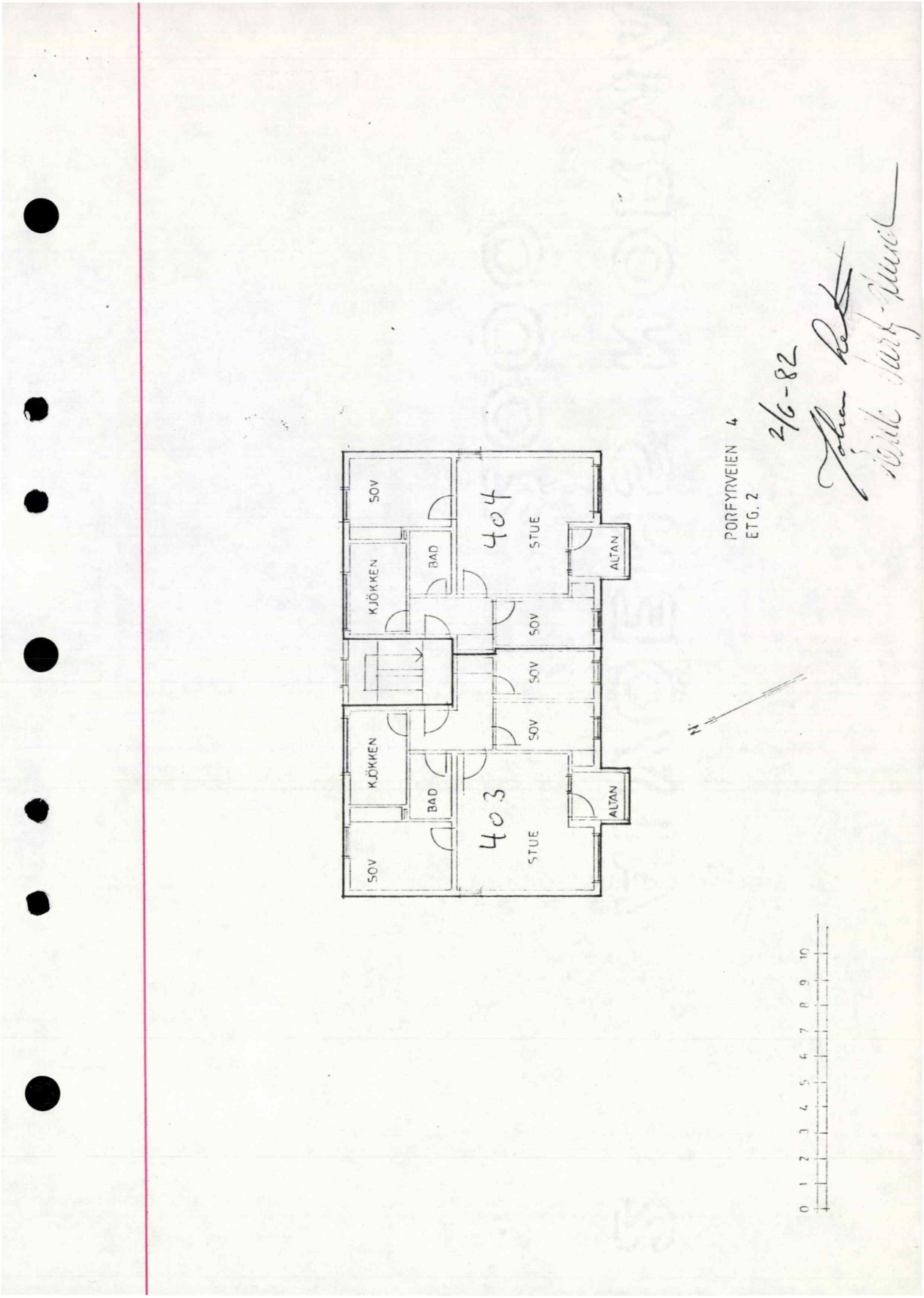

PORFYRVEIEN 2
ETG. 1.
2/6-82
202
STUE
SOV
SOV
SOV
BAD
KJØKKEN
ALTAN
201
STUE
SOV
SOV
SOV
BAD
KJØKKEN
ALTAN
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

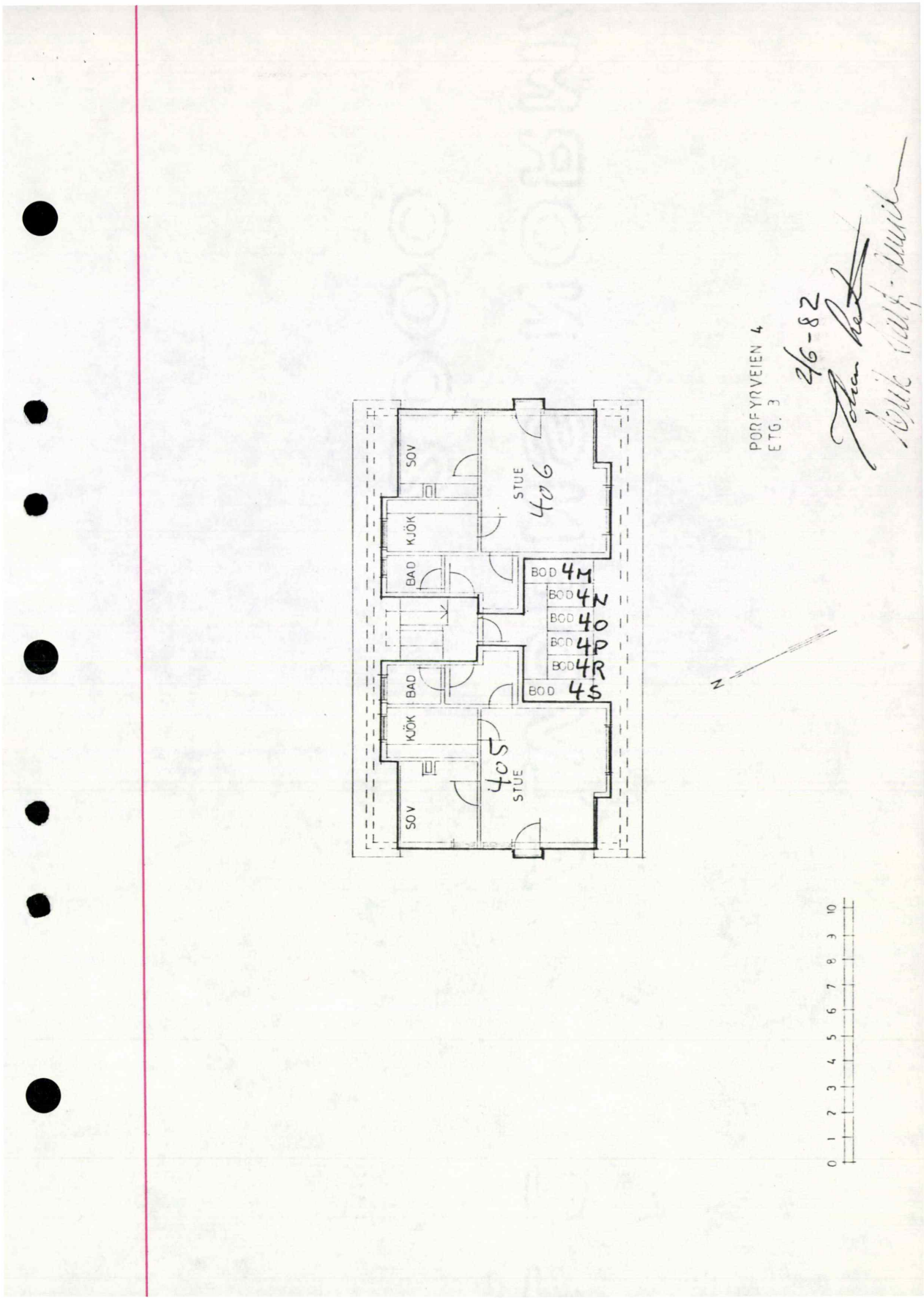

N
PORFYRVEIEN 3
ETG. 1
304
STUE
SOV
KJØK
BAD
ALTAN
303
302
301
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2/6-82

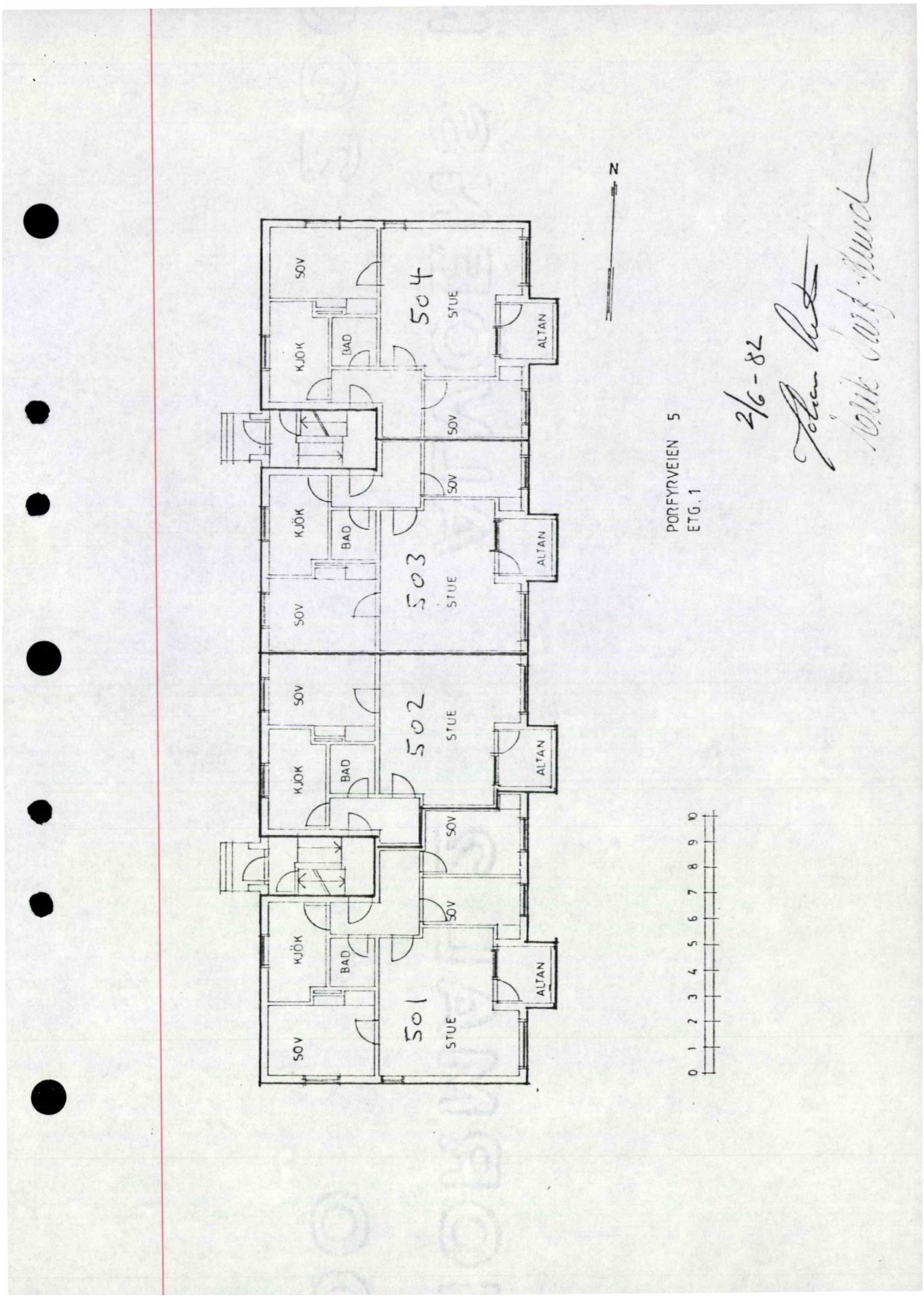

SOV
KJØK
BAD
308
STUE
ALTAN
307
306
305
PORFYRVEIEN 3
ETG. 2
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

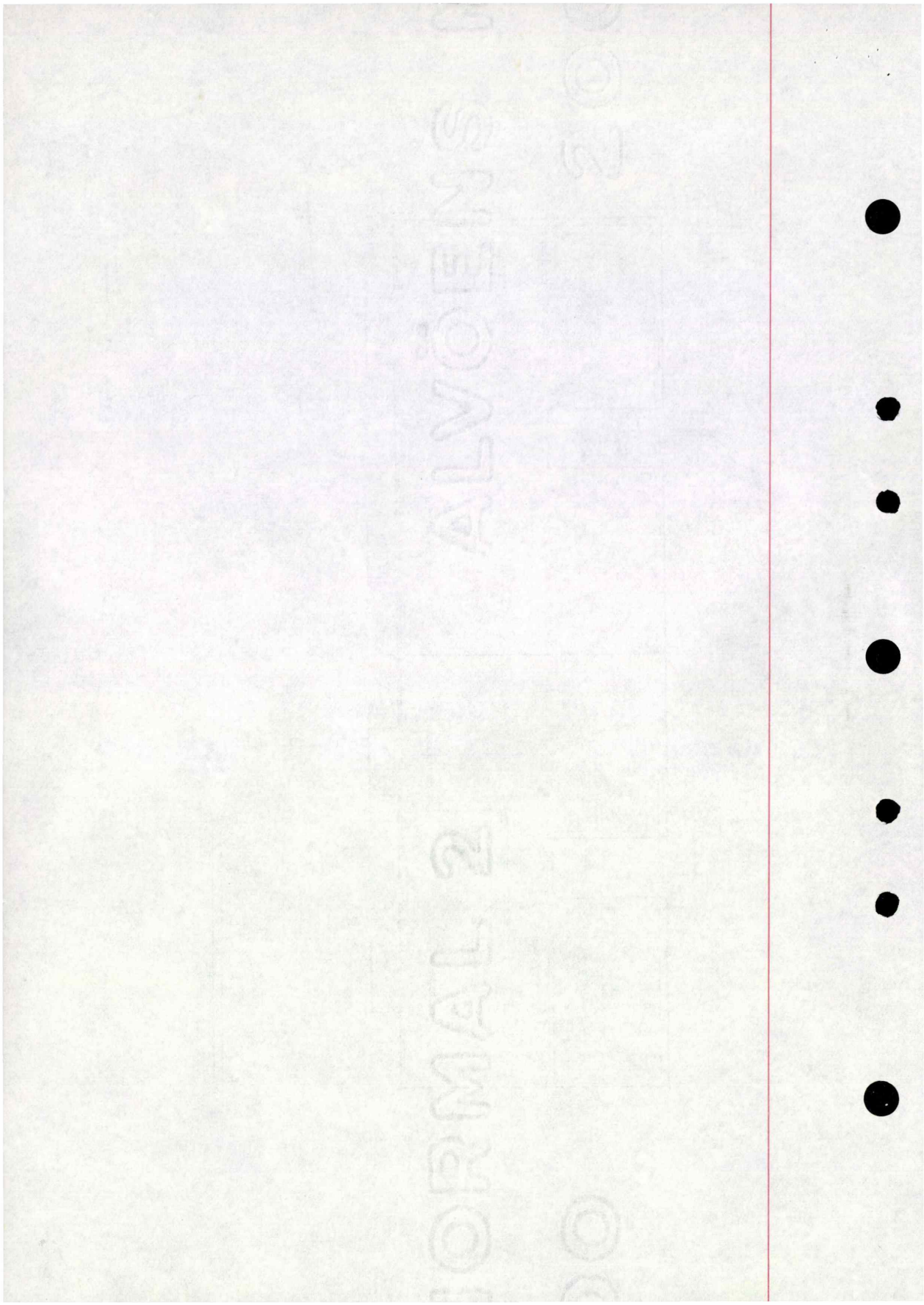

SOV
KJØK
BAD
312
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
311
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
310
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
309
STUE
ALTAN
PORFYRVEIEN 3
ETG. 3
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2/6 - 82

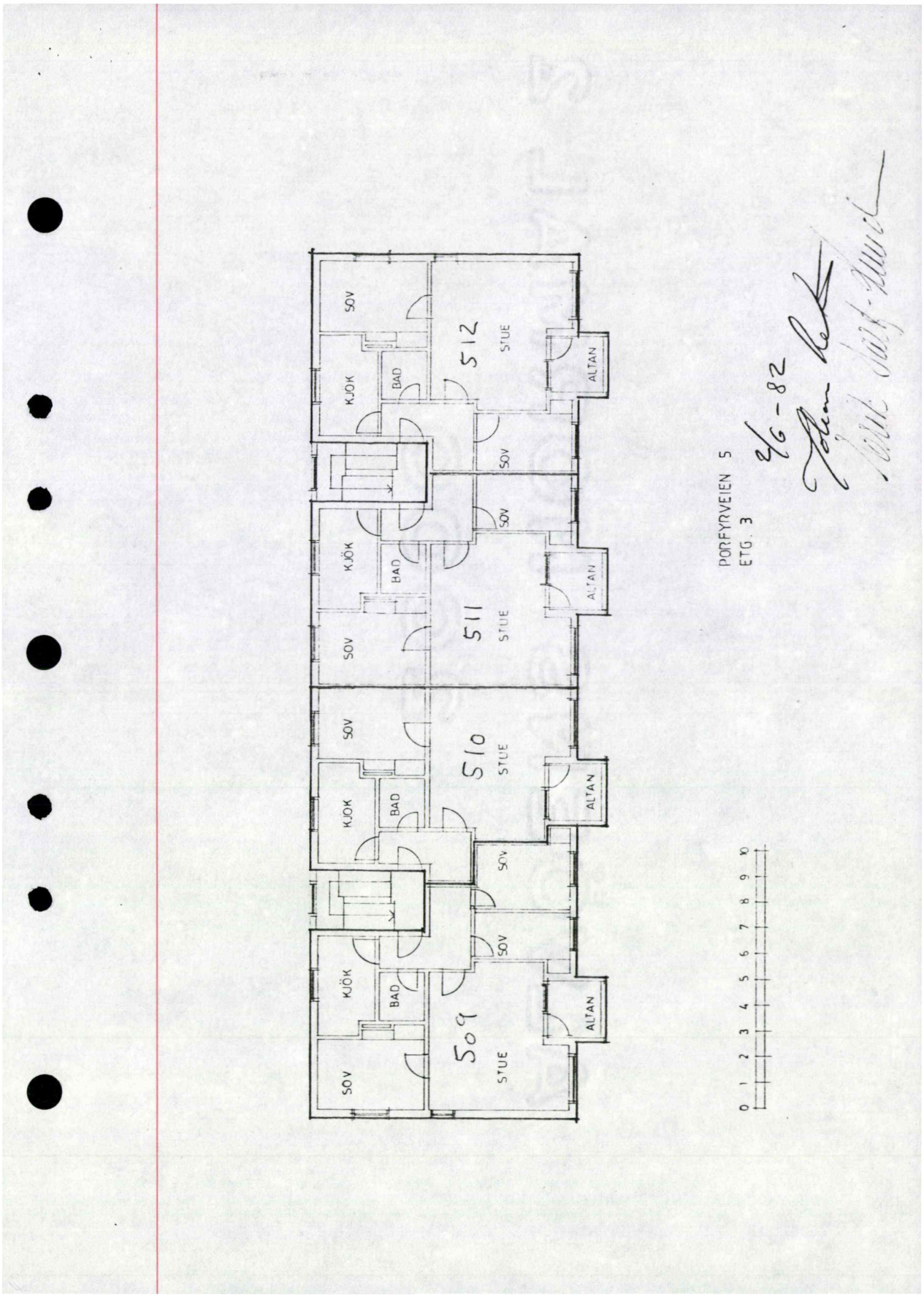

SOV
KJØKKEN
BAD
402
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
401
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 4
ETG. 1.
N
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

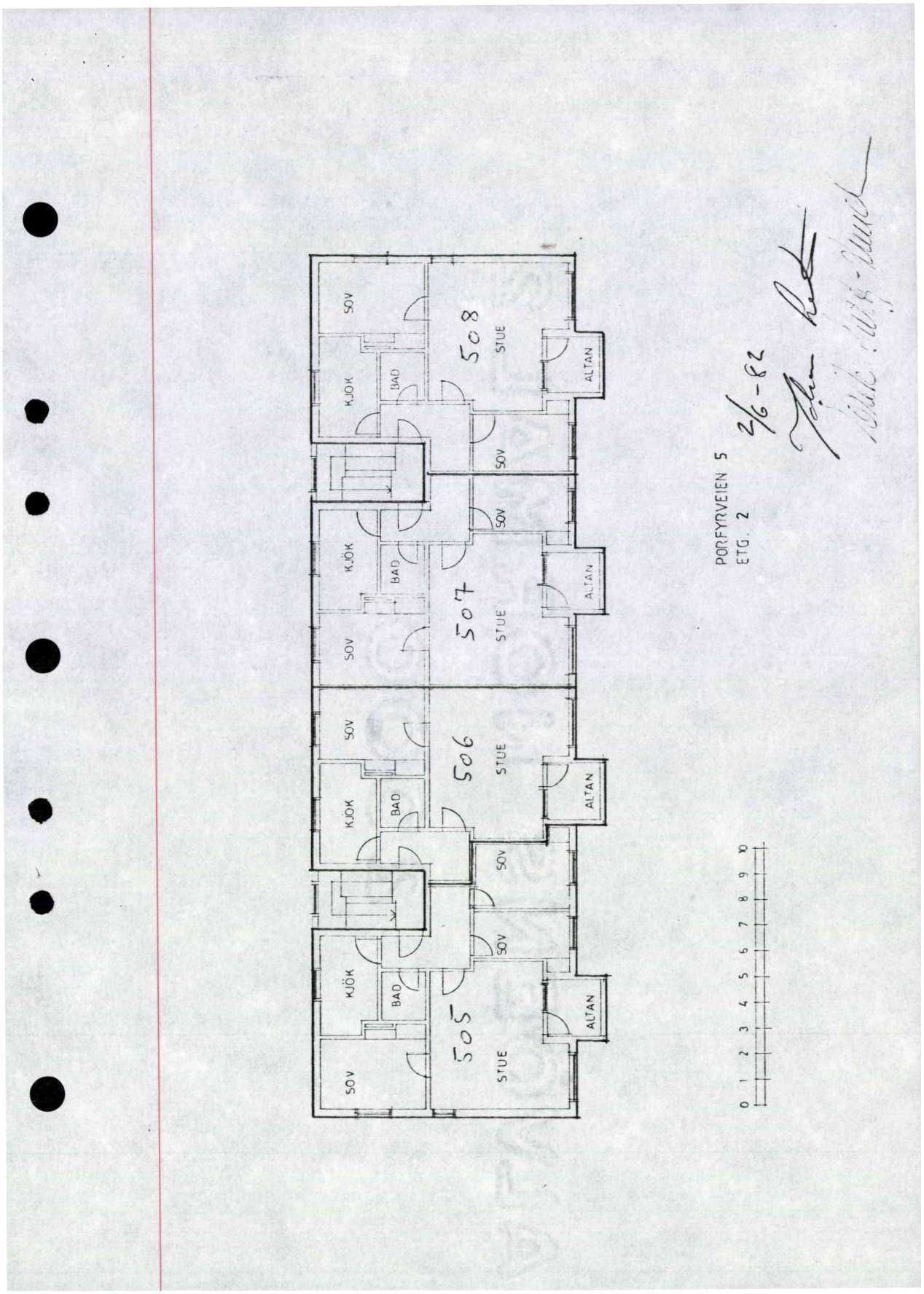

SOV
KJØKKEN
BAD
404
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
403
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 4
ETG. 2
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

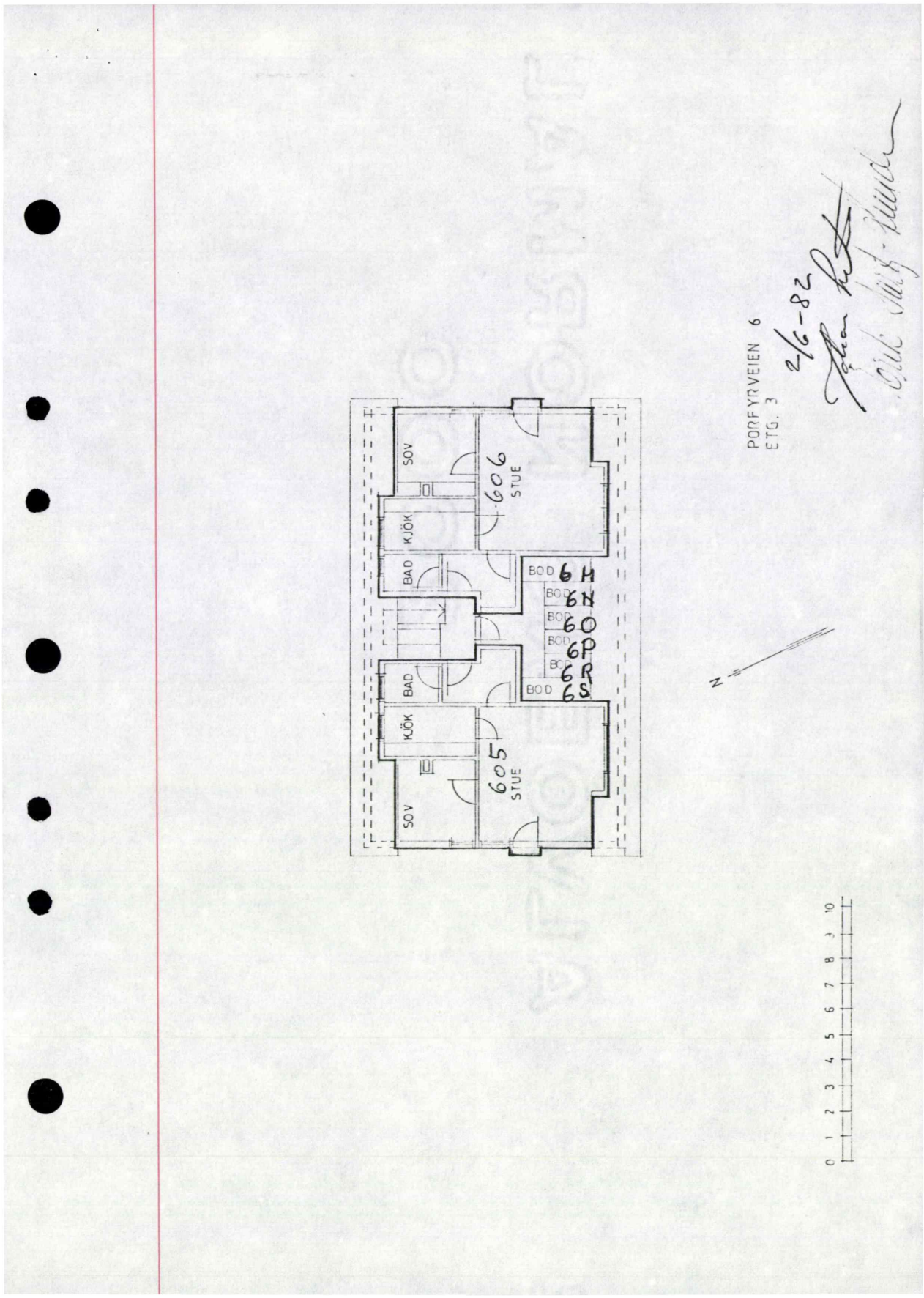

PORFYRVEIEN 4
ETG. 3
SOV
STUE
406
KJØK
BAD
BOD 4M
BOD 4N
BOD 40
BOD 4P
BOD 4R
BOD 4S
BAD
KJØK
405
STUE
SOV
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

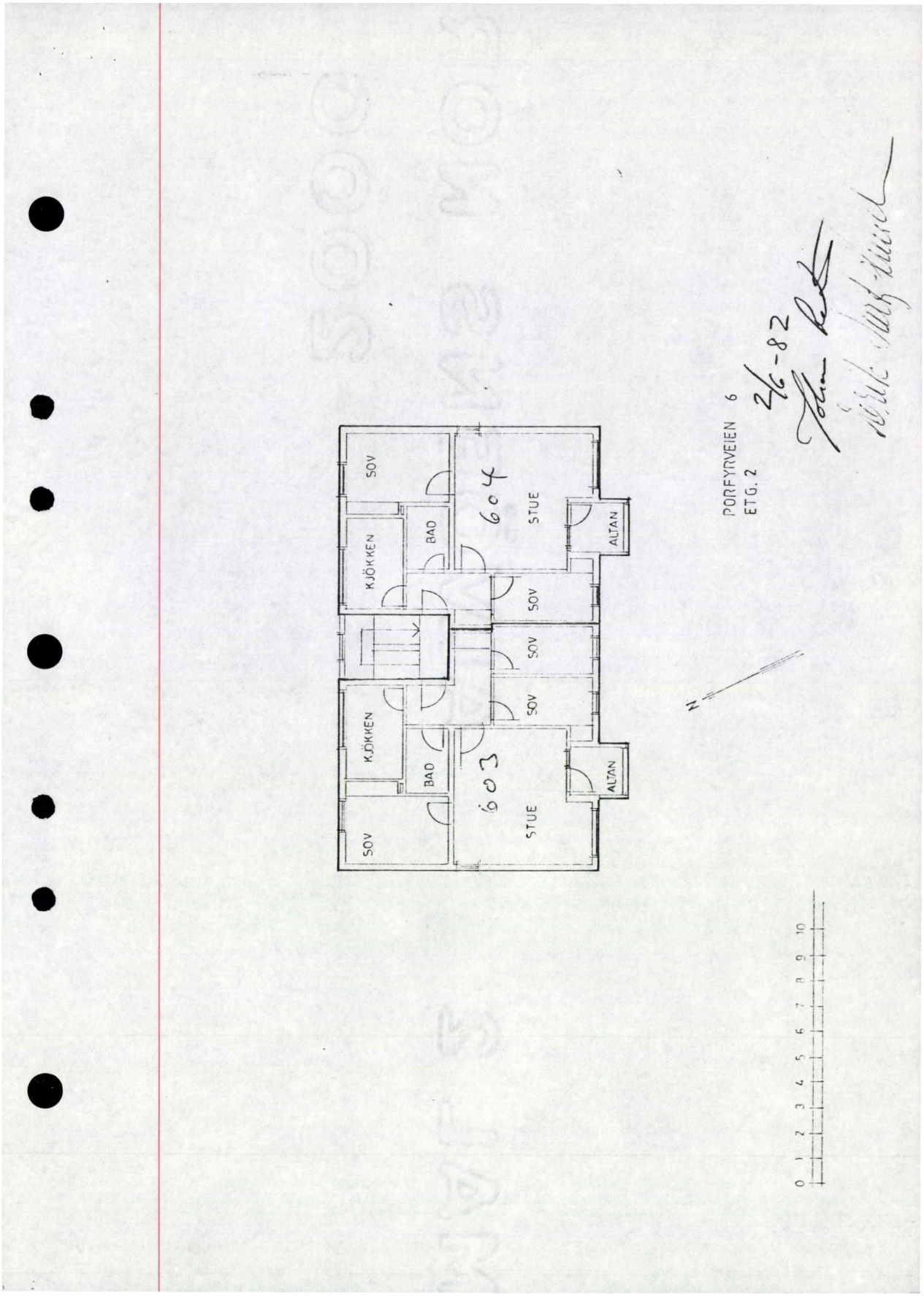

N
SOV
KJØK
BAD
504
STUE
ALTAN
503
502
501
PORFYRVEIEN 5
ETG. 1
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2/6-82

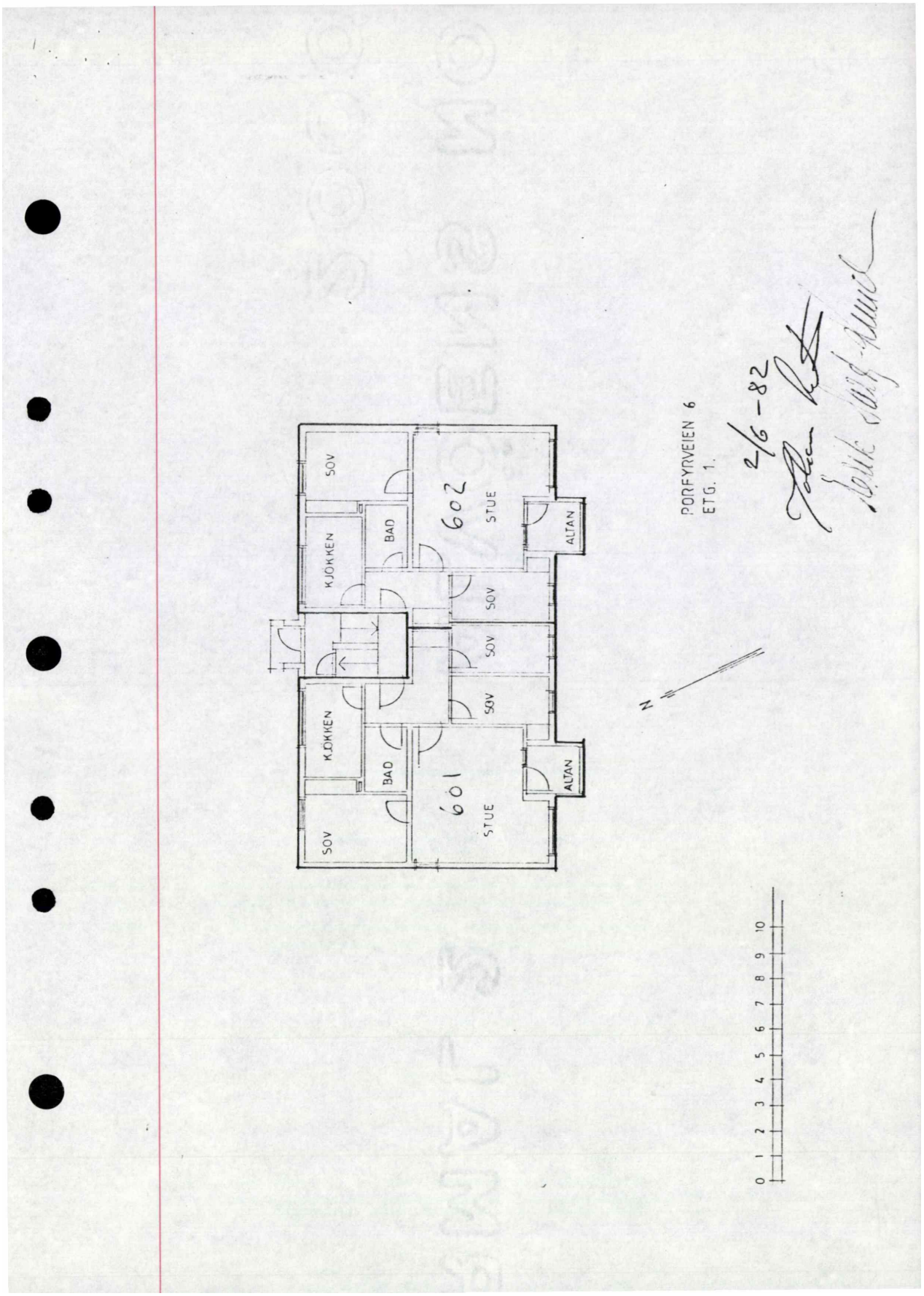


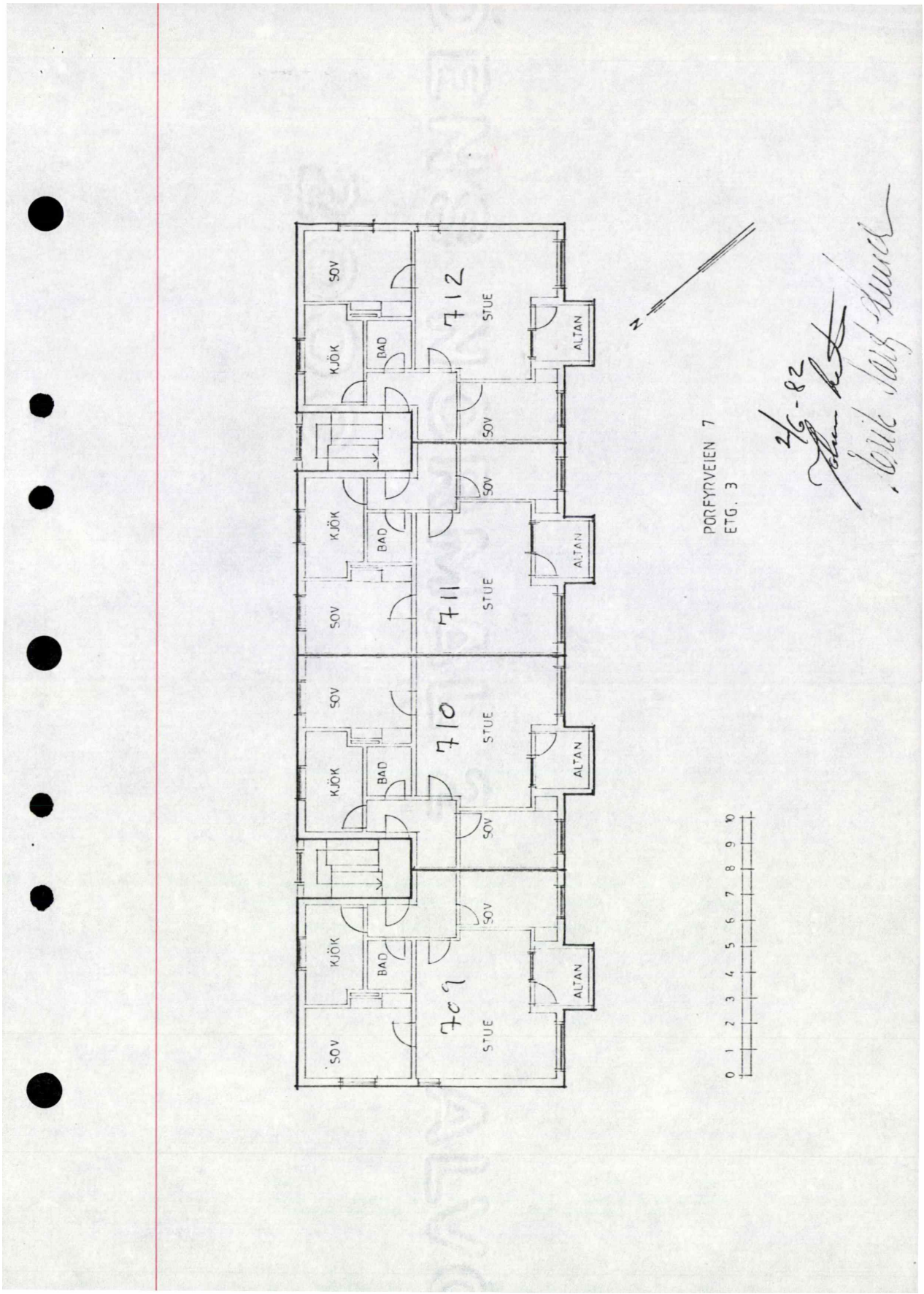

SOV
KJØK
BAD
512
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
511
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
510
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
509
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 5
ETG. 3
26-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

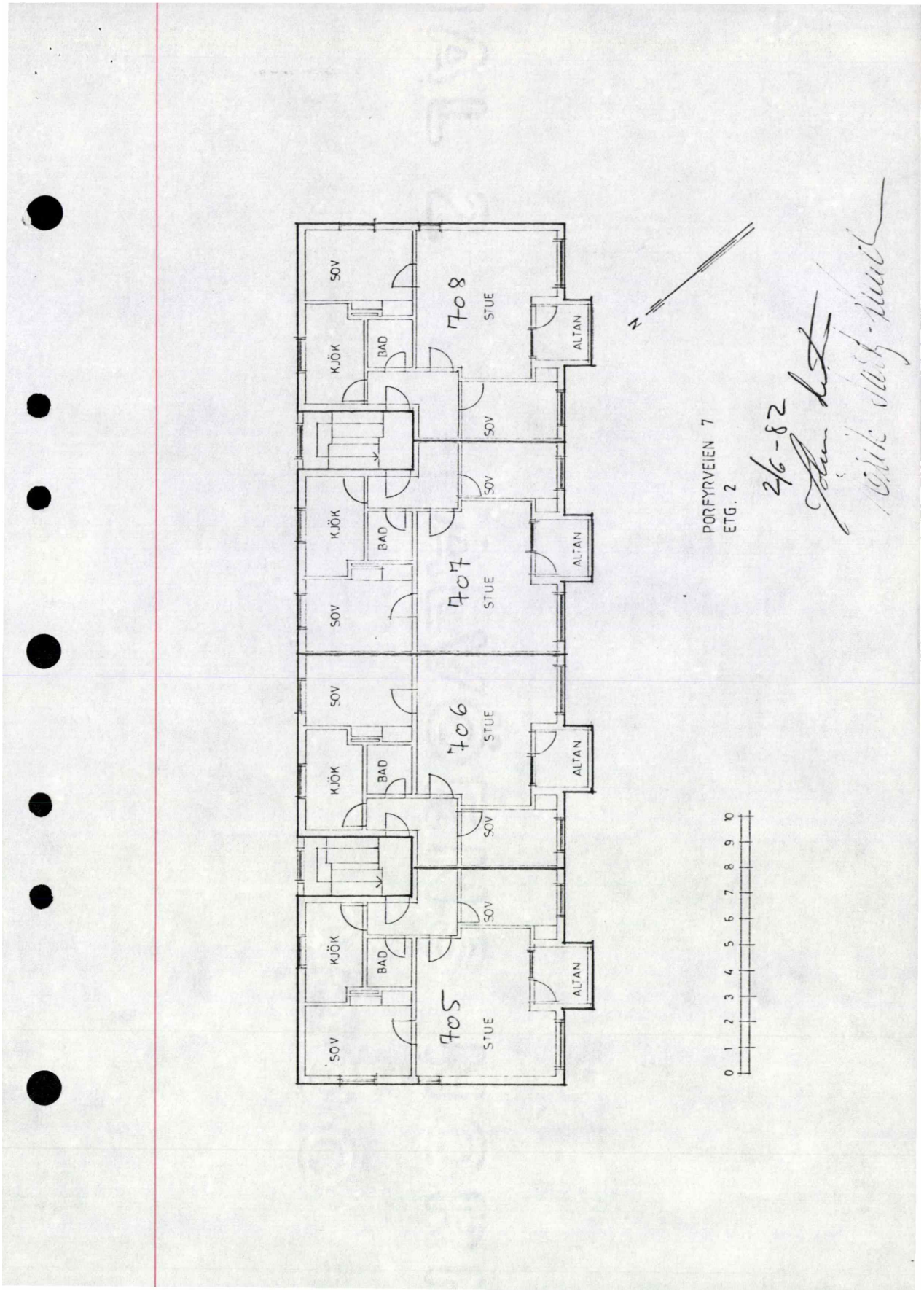

PORFYRVEIEN 5
ETG. 2
2/6-82
SOV
KJØK
BAD
STUE
ALTAN
508
507
506
505
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

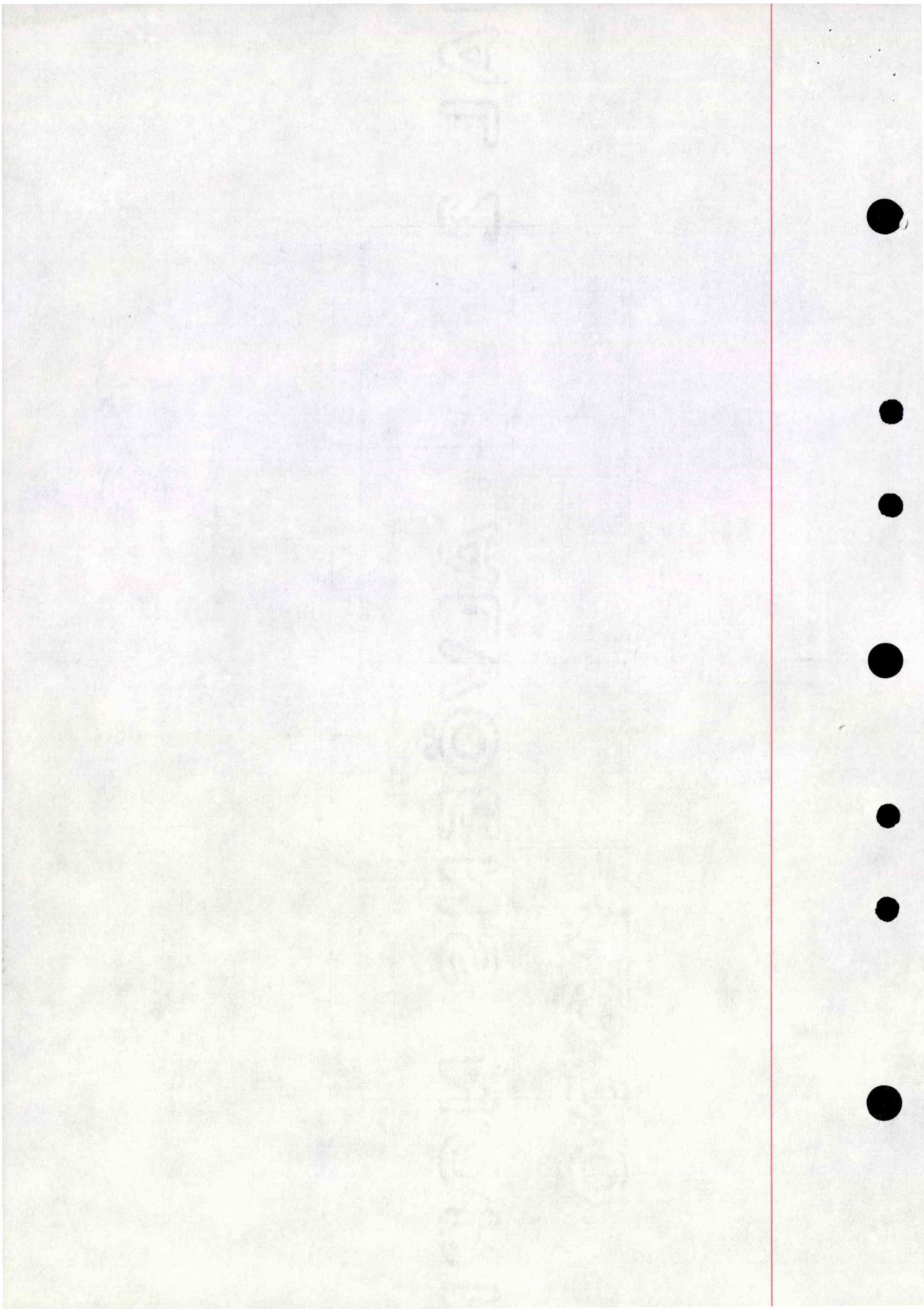

PORFYRVEIEN 6
ETG. 3
2/6-82
SOV
KJØK
BAD
606
STUE
BOD
6H
6N
6O
6P
6R
6S
605
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

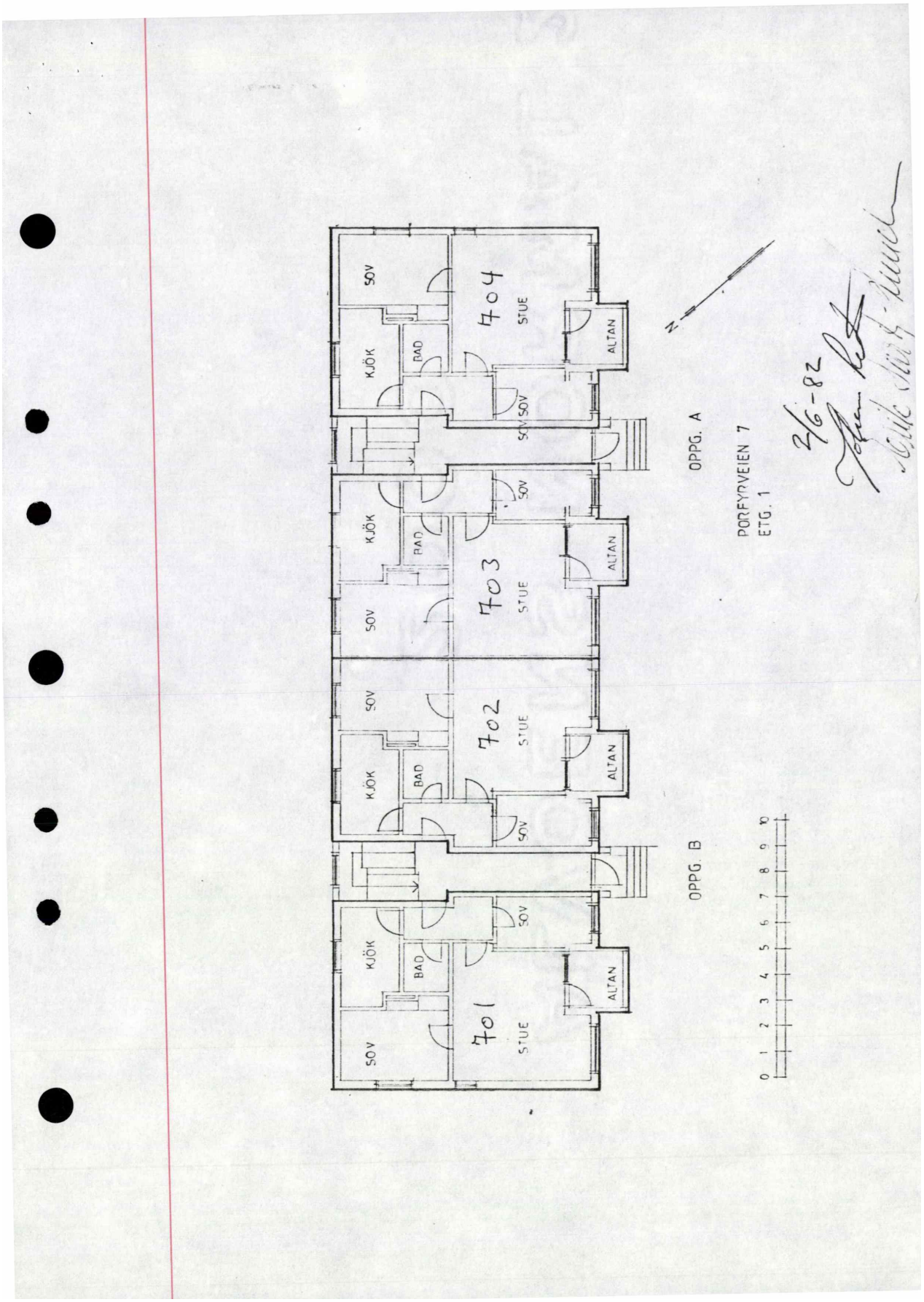

PORFYRVEIEN 6
ETG. 2
26-82
SOV
KJØKKEN
BAD
604
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
603
STUE
ALTAN
SOV
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

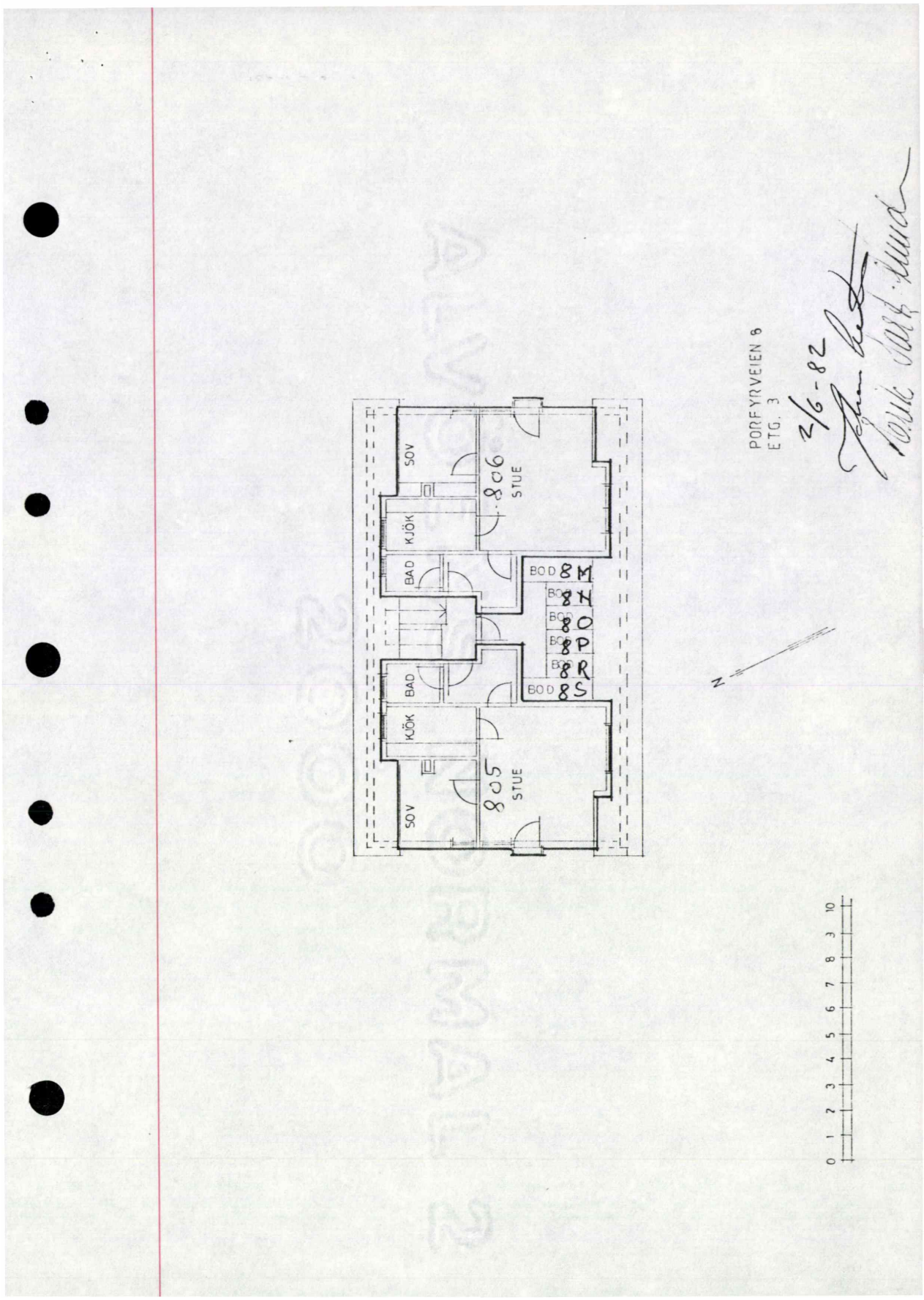

PORFYRVEIEN 6
ETG. 1.
2/6-82
SOV
KJØKKEN
BAD
602
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
601
STUE
ALTAN
SOV
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10


SOV
KJÖK
BAD
712
STUE
ALTAN
711
710
709
PORFYRVEIEN 7
ETG. 3
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

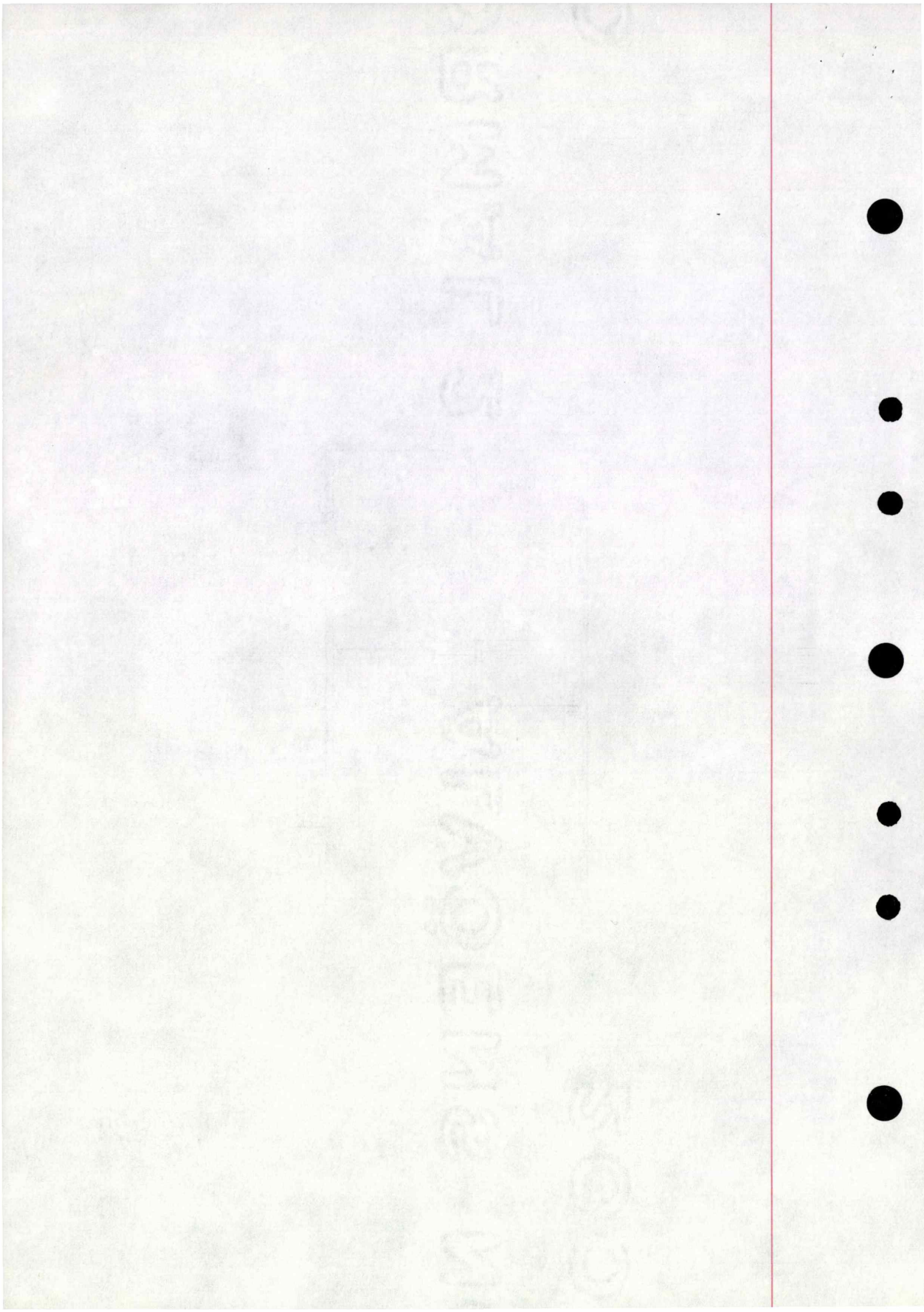

SOV
KJÖK
BAD
708
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJÖK
BAD
707
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJÖK
BAD
706
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJÖK
BAD
705
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 7
ETG. 2
26-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

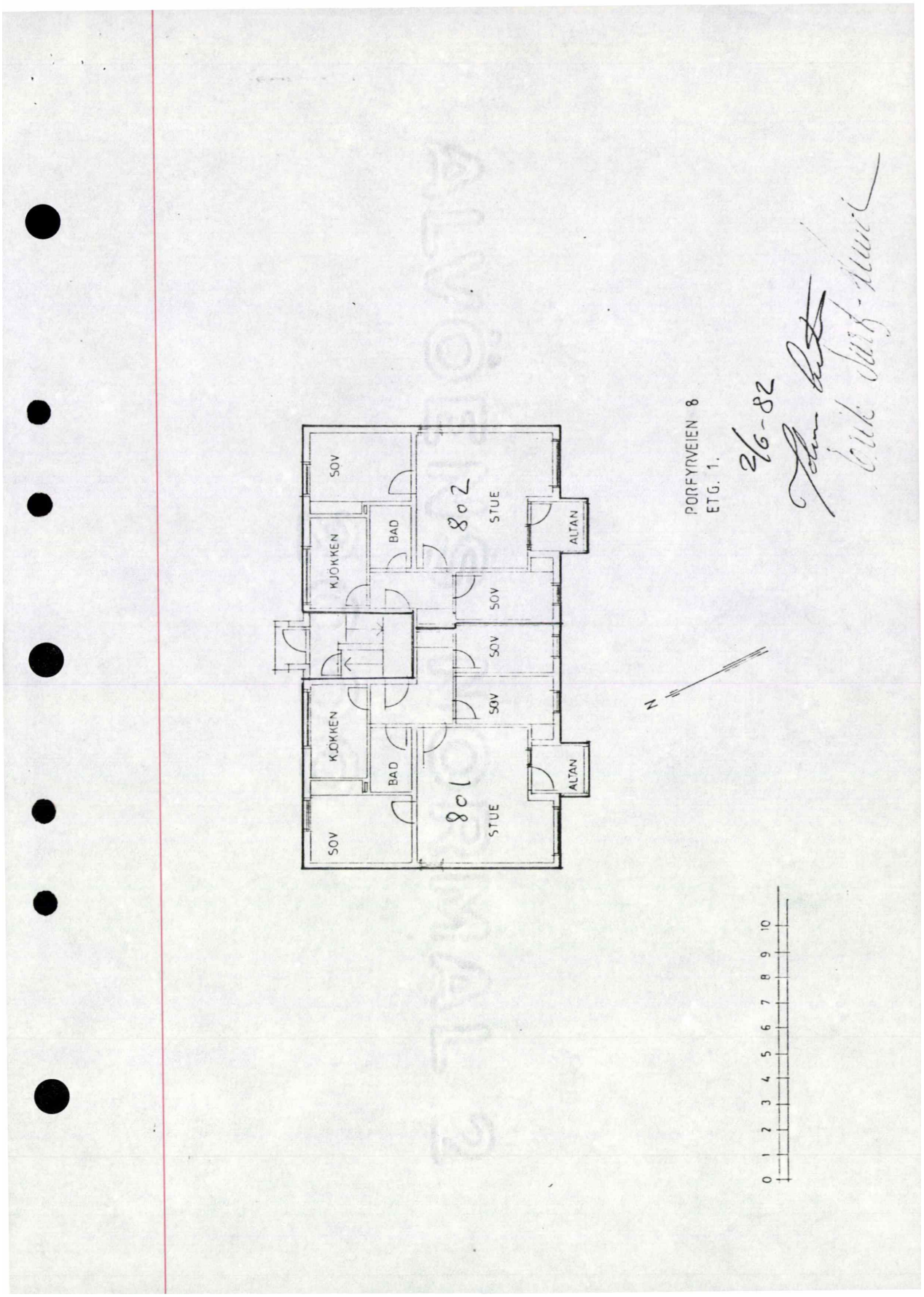


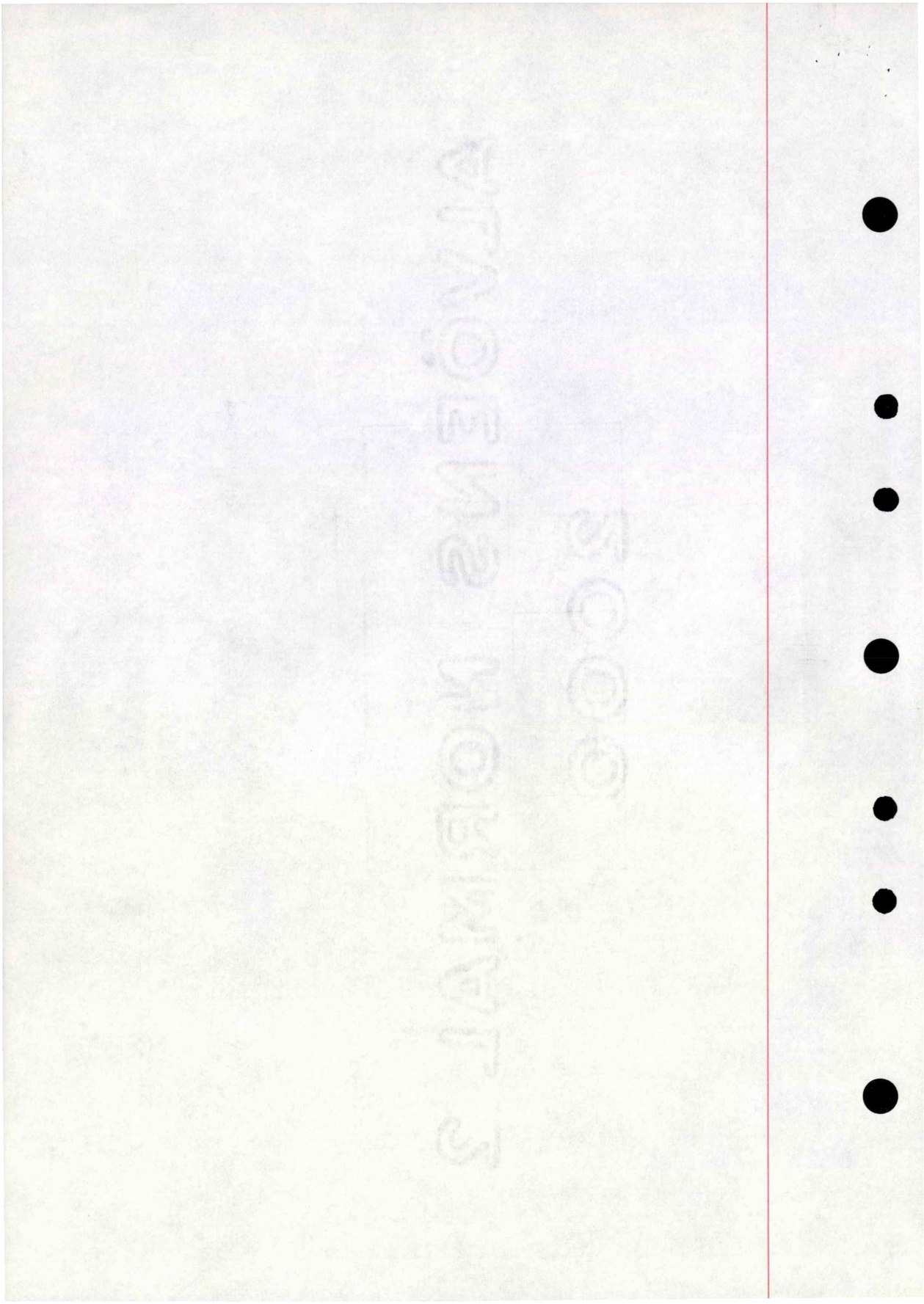

SOV
KJØK
BAD
704
STUE
ALTAN
SOV SOV
SOV
KJØK
BAD
703
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
702
STUE
ALTAN
SOV
SOV
KJØK
BAD
701
STUE
ALTAN
SOV
OPPG. A
OPPG. B
PORFYRVEIEN 7
ETG. 1
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
26-82

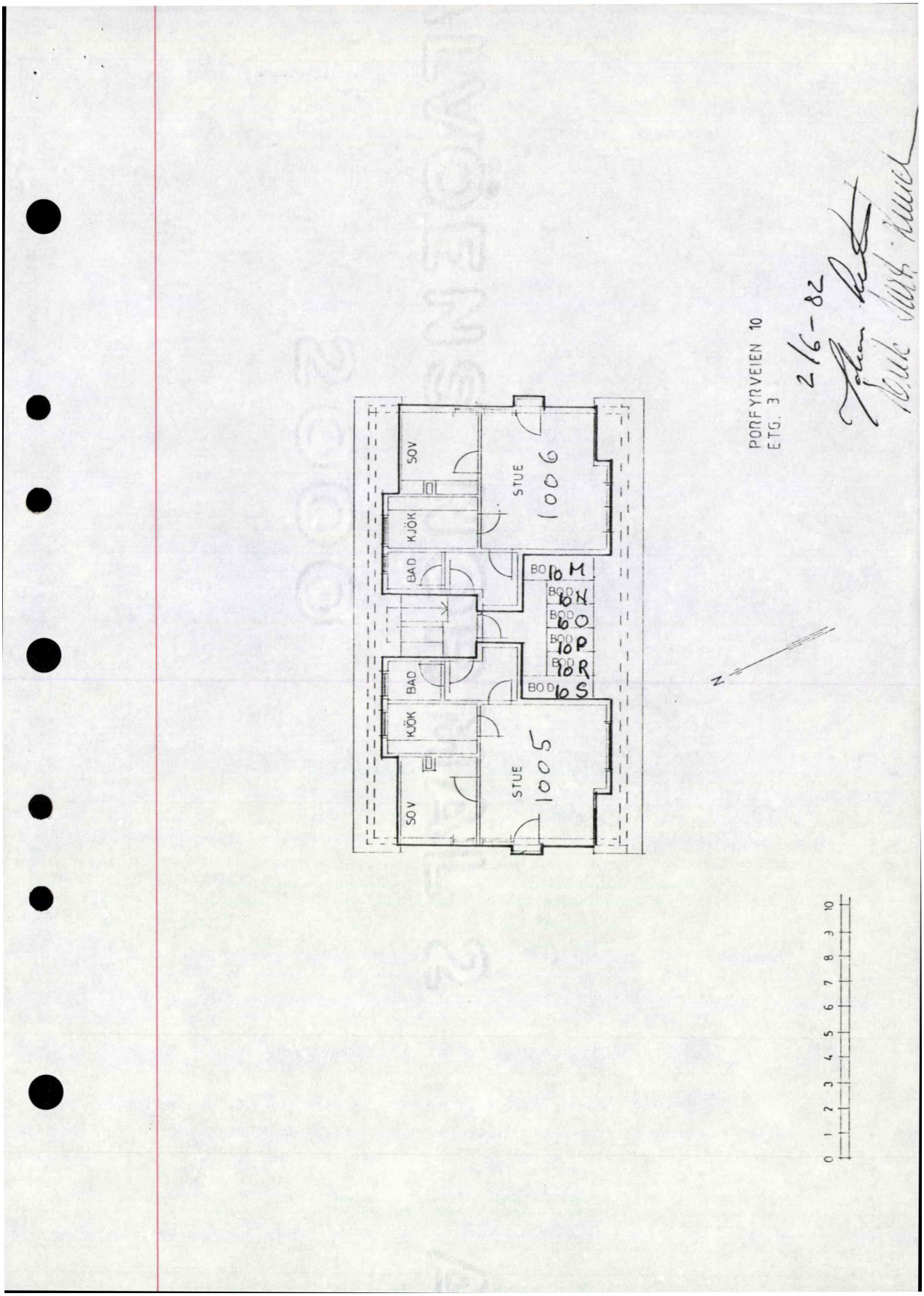

PORFYRVEIEN 6
ETG. 3
2/6-82
SOV
806
STUE
KJÖK
BAD
BOD 8M
BOD 8N
BOD 8O
BOD 8P
BOD 8R
BOD 8S
BAD
KJÖK
805
STUE
SOV
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

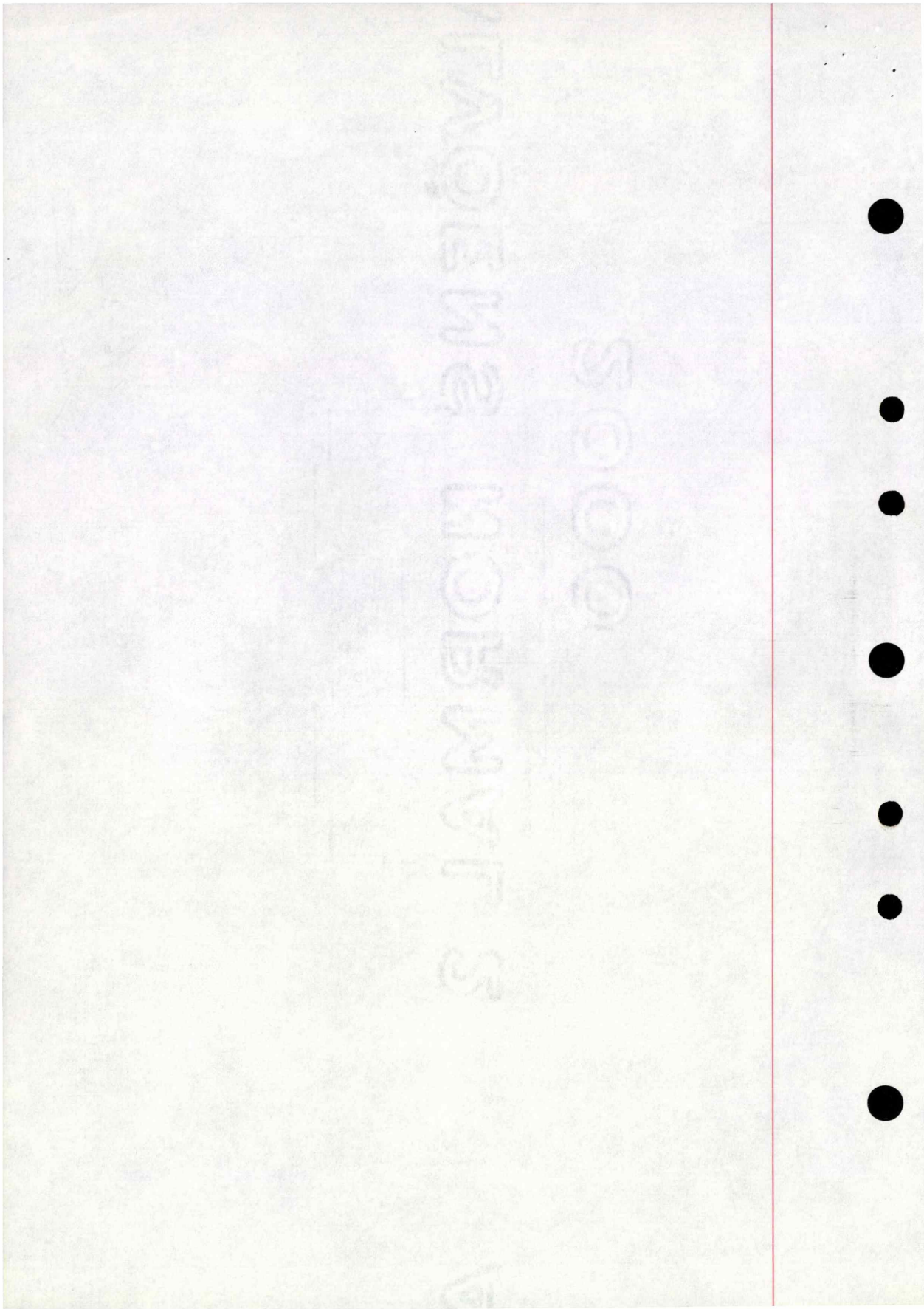
SOV
KJØKKEN
BAD
804
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
803
STUE
ALTAN
SOV
PORFYRVEIEN 8
ETG. 2
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

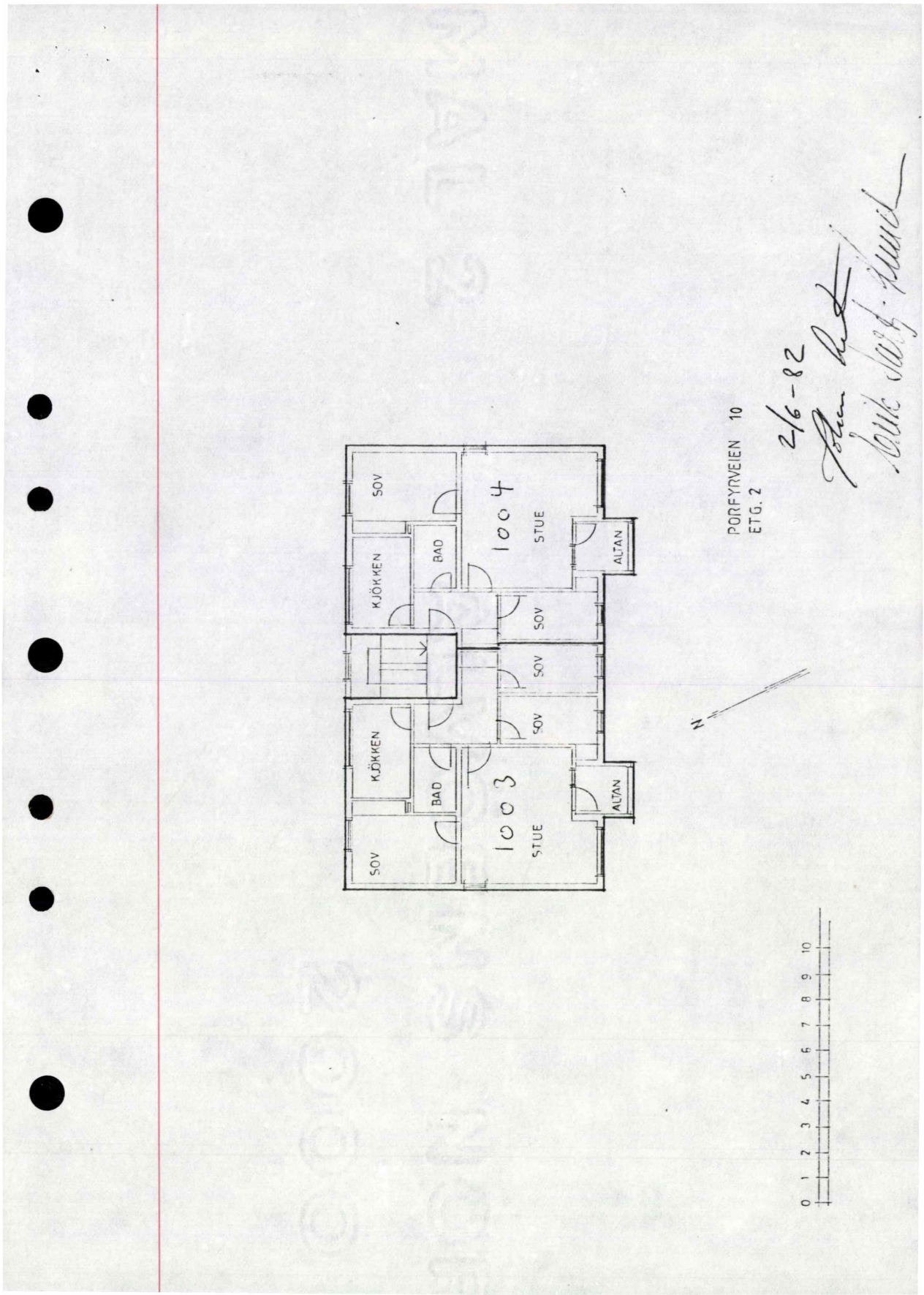


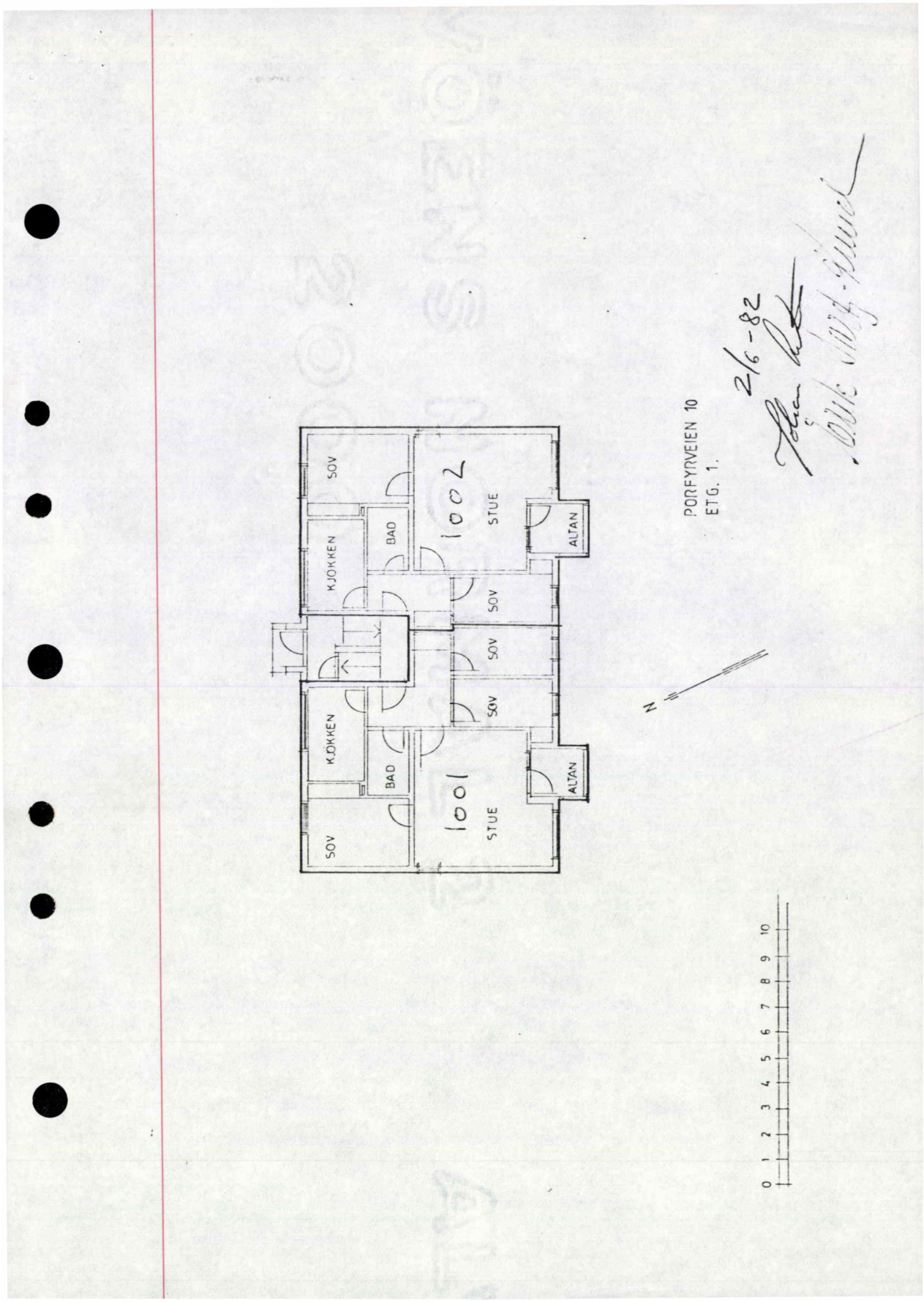

PORFYRVEIEN 8
ETG. 1.
26-82
SOV
KJØKKEN
BAD
802
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
801
STUE
ALTAN
SOV
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

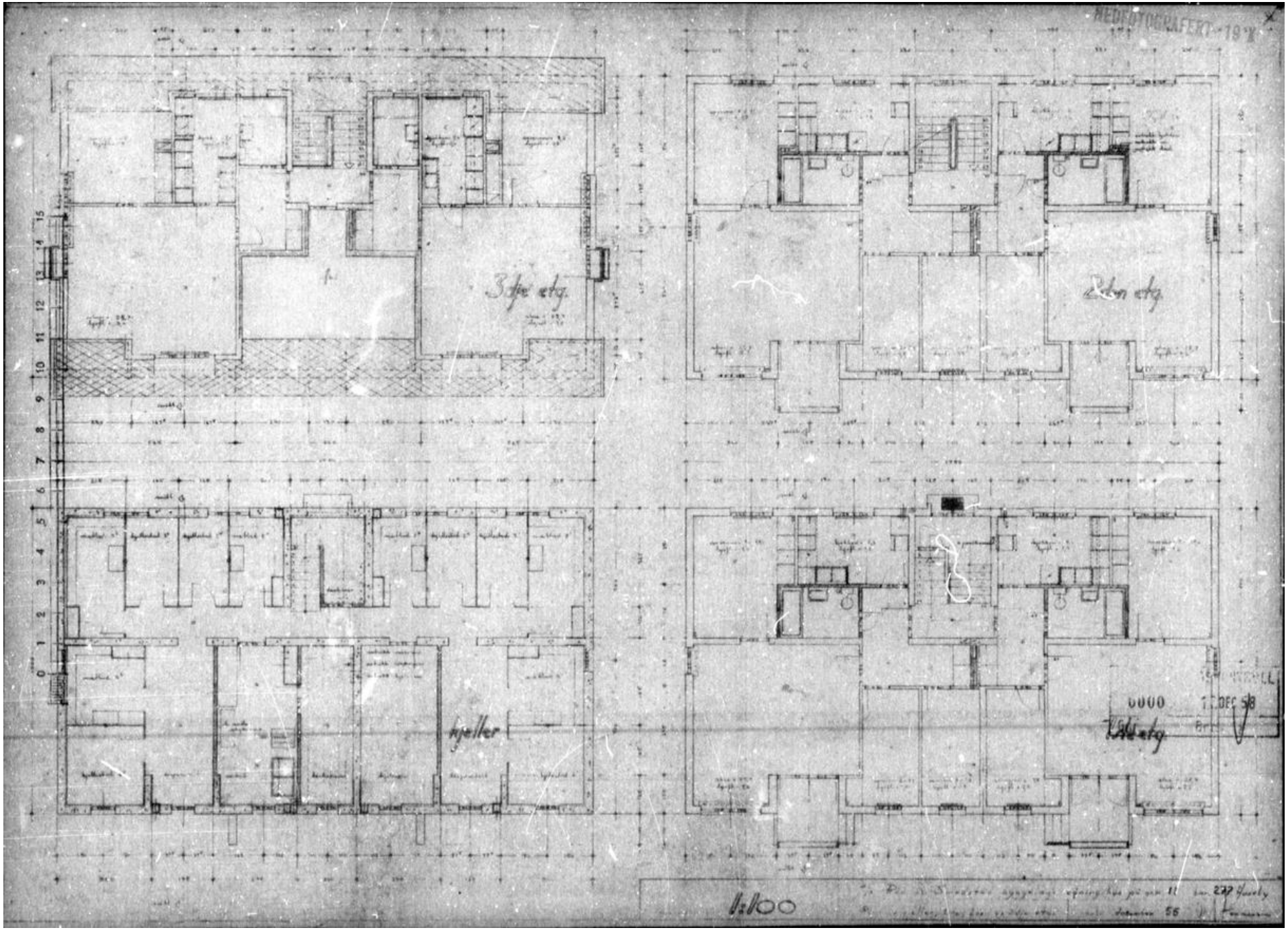



PORFYRVEIEN 10
ETG. 3
2/6-82
SOV
STUE
1006
KJØK
BAD
BOD
10 M
10 N
10 O
10 P
10 R
10 S
BAD
KJØK
SOV
STUE
1005
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10




PORFYRVEIEN 10
ETG. 2
2/6-82
SOV
KJØKKEN
BAD
1004
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
1003
STUE
ALTAN
SOV
N
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10


SOV
KJØKKEN
BAD
1002
STUE
ALTAN
SOV
SOV
SOV
KJØKKEN
BAD
1001
STUE
ALTAN
SOV
N
PORFYRVEIEN 10
ETG. 1.
2/6-82
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10


3dje etg.
2den etg.
kjeller
1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av balkongbrystning

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Porfyrveien 10	Gnr.11, bnr.277	86/5035

Byggherre

Røa Boligsameie
v/Freddy Krogh,
Porfyrveien 7 A
0753 OSLO 7

Ansvarshavende

Murmester Torleif Kjølen,
c/o Ragnar Evensen A/S
Tollbugt.25,
0157 OSLO 1

KS/bs

Dato
8.april 1988.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 11-8-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr. 11, bnr. 277, hus P, Perfyrveien 10.

Journalnr.
54/4156.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
9-2-1961.

Bygningens art
Enkeltmannsbolig.

Byggherre
Roa & Smestad byggelag A/S, v/Realbankens eiendomsavd.,Torggt. 2,Oslo.

Byggemelder
Byggherren.

Ansvarshavende
Murmester Alf M. Arnesen, Øvre Vollgt. 7, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

Bygningskontrollen fraskriver seg alt ansvar for mulige ulemper som måtte oppstå på grunn av manglende skottrenne.
En forbeholder seg rett til å gi ytterligere pålegg såfremt det måtte bli fuktighet i kjeller.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO
kenneth@ringside.no

Dato: 30052008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800614-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PORFYRVEIEN 10	Eiendom:	11/277/0/0
Tiltakshaver:	Røa Boligsameie v/Jan Otto Holm	Adresse:	Porfyrveien 2, 0753 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PORFYRVEIEN 10

Jf. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap IX § 34.

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

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjørn-Henrik Enge - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse:
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo

84955

Gnr.11 bnr.277. Forslag til endring av tidligere vedtatt bebyggelsesplan.

84955 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195502831

Vedtaksdato: 29.11.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-436

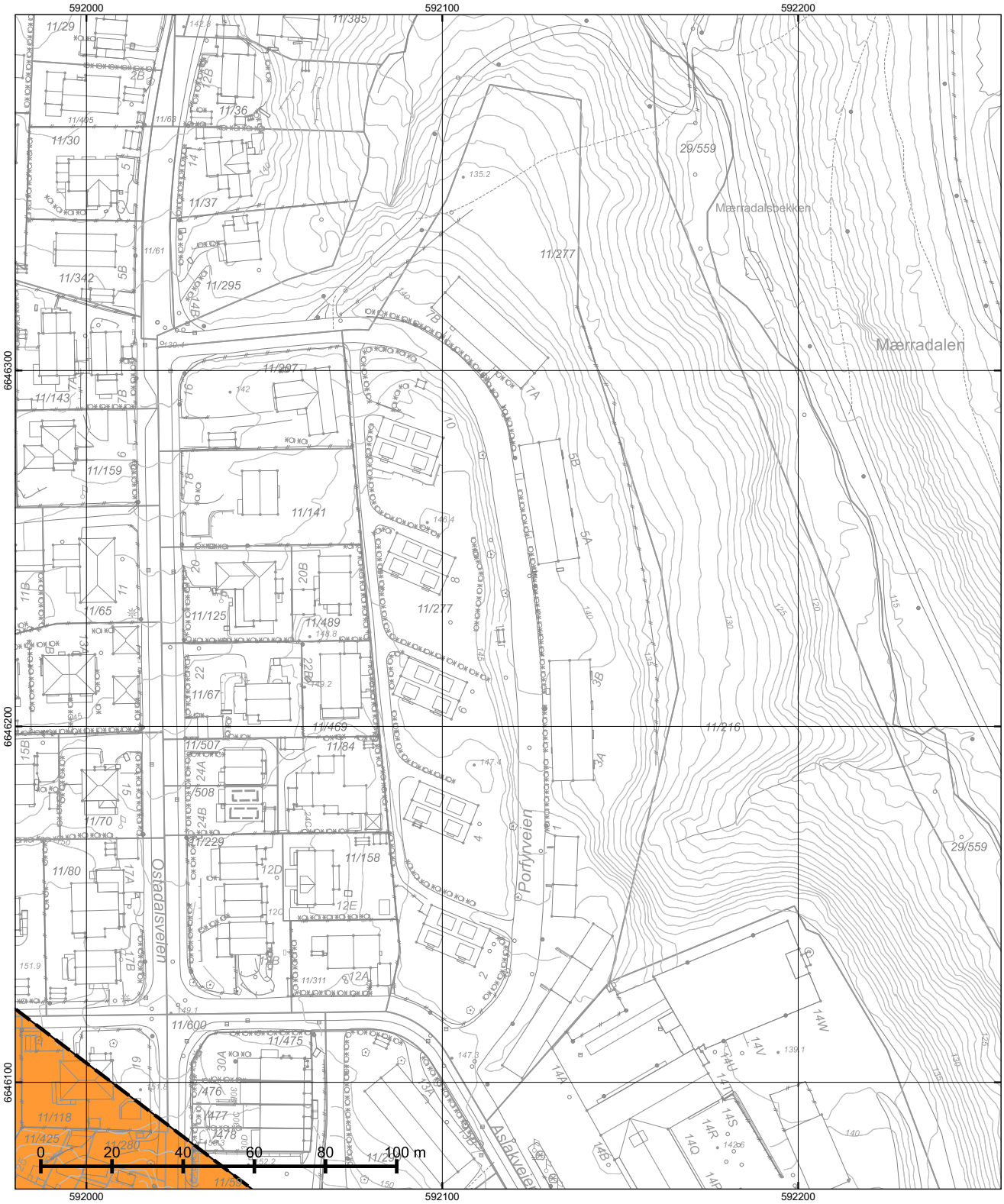
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

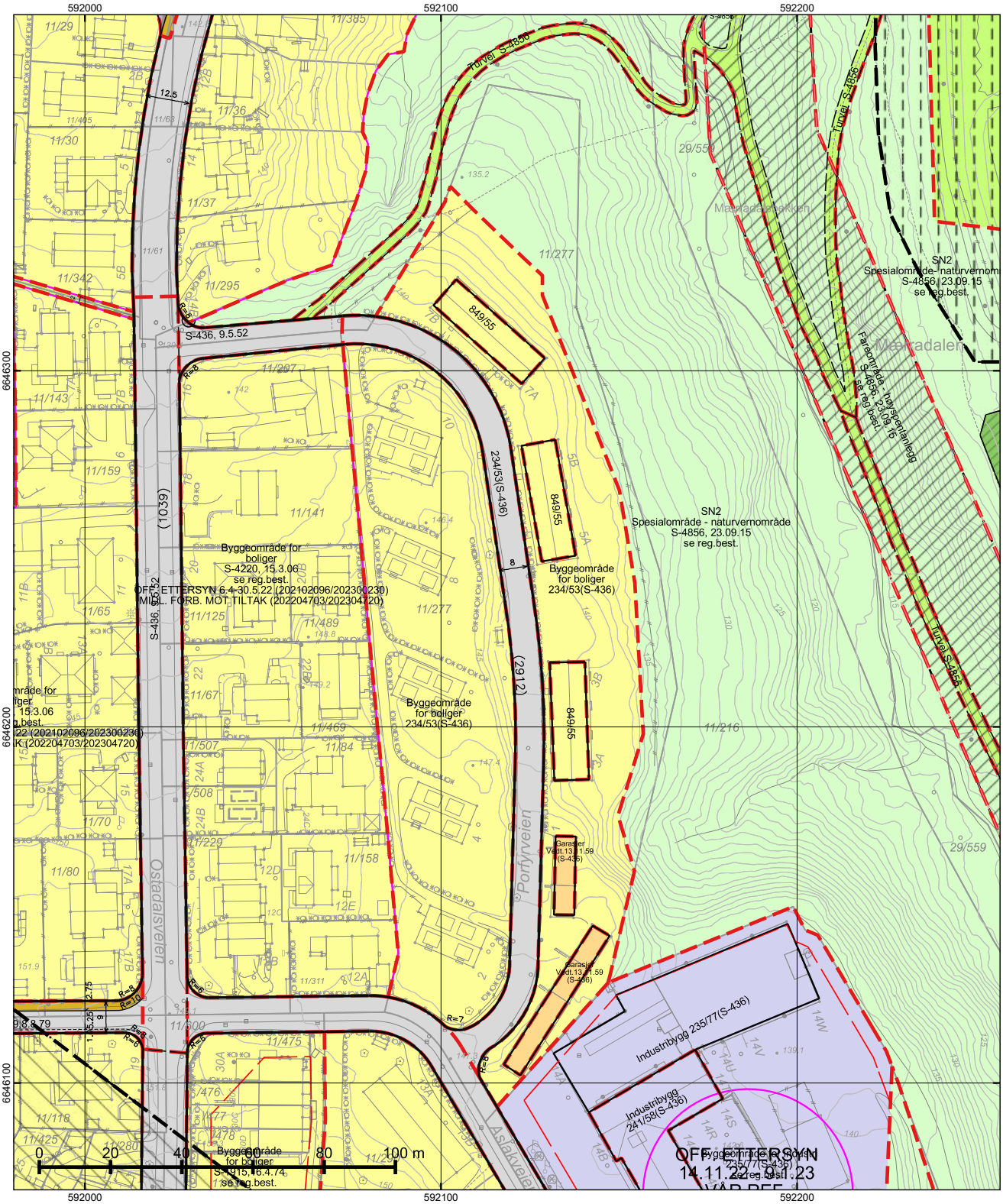
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152349/ 86525839
Adresse: Porfyrveien 10
Gnr/Bnr: 11/277

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

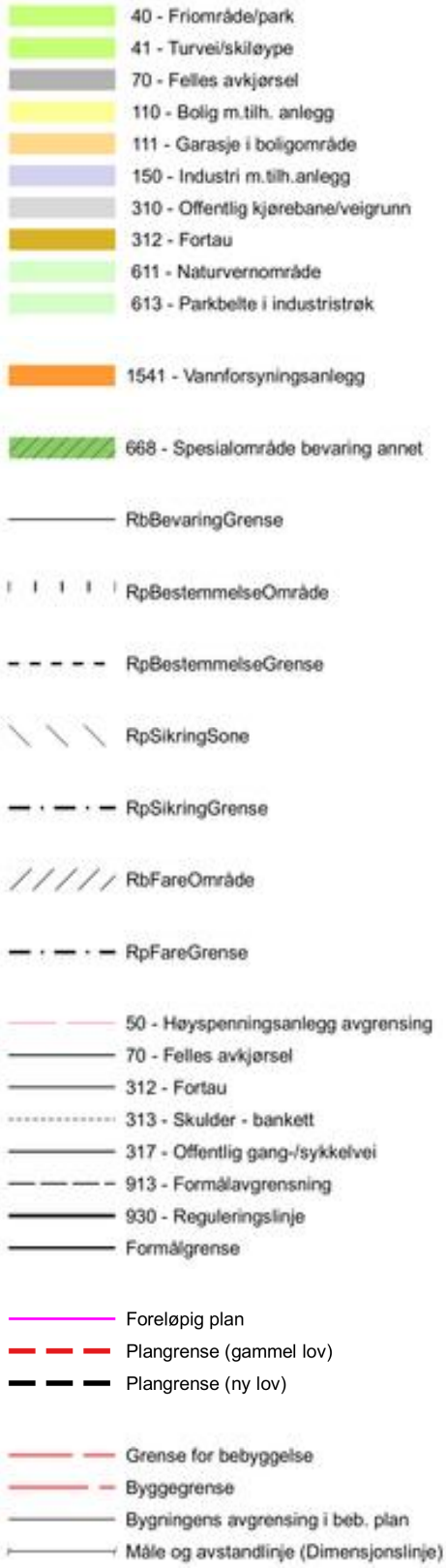
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

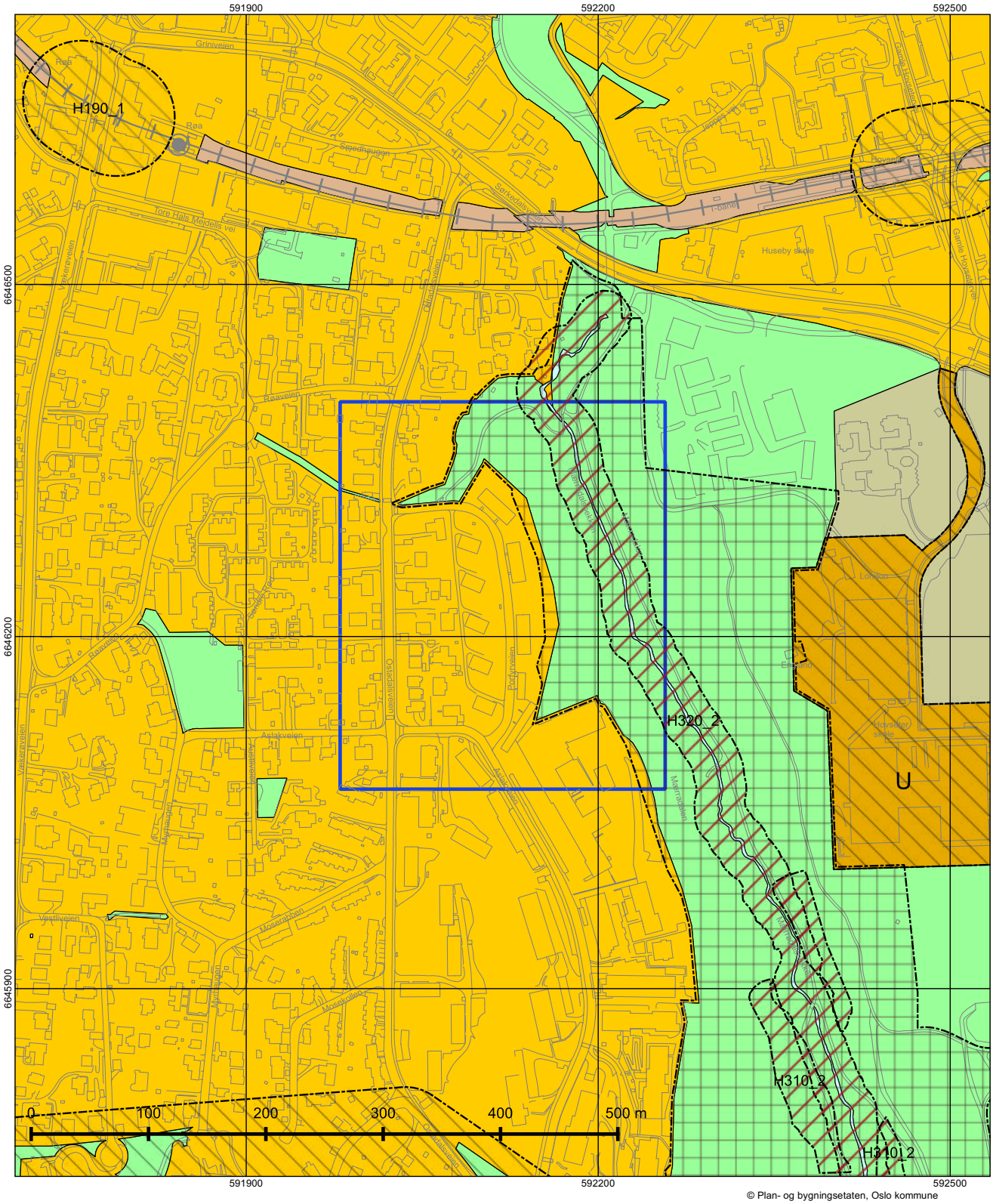
PlottID/Best.nr: 152349/ 86525839
Adresse: Porfyrveien 10
Gnr/Bnr: 11/277
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152349/86525839
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Oslo

V131159

Ad. garasje for 17 biler samt garasje for 8 biler pe gnr.11 bnr.277, Porfyrveien - Røa.

V131159 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902976
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-436

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-436

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter på gnr.11 bnr.42 m. fl. Søndre Rød, bolig- og industriareal.

Vedtaksdato: 09.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201381
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 83461, 24158, 23577, V131159, 84955, 23453, 62052, 7362, 47562, V130156, 57353, 48652, V280652, V271152, V041153, V250658, V220354, V060467

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.11,bnr.42 og 216.

A. INDUSTRIAREALET.

§ 1. Innenfor industriområdet kan kvartalene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov hva tomtestørrelse angår, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av reguleringsvesenet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og bør i alminnelighet ikke være under 3 1/2 mål.

§ 2. Arealet skal anvendes til lettindustri, og må ikke ved røk, støv, lukt, støy eller skjemmende utseende sjenere de tilstøtende boligområder.

§ 3. Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av reguleringsvesenet før byggeanmeldelse sendes inn.

§ 4. Isolasjonsbeltene kan ikke bebygges. Det skal være 20 meter isolasjonsbelte mellom bebyggelse fra tomt til tomt over de grenser som fastsettes i medhold av punkt 1 i denne vedtekt.

§ 5. Bebyggelsen skal være brannfast materiale og kan oppføres i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8 m d.v.s. gulv m2: bruttoareal.

§ 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til reguleringsvesenet som skal angi gjerdenes plassering, høyde og konstruksjon. Langs veiene settes gjerdene i grensen mellom bebyggelig område og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet konstruksjon, høyde og farge. Mellom isolasjonsbelte og veien skal settes opp 30cm høyde parkgjerder.

§ 7. Hus og gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsvesenet kan hvor særskilte grunner taler for det tillate unntak fra disse vedtekters paragrafer 4,5,6 og 8 innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygnings vedtekter.

§ 10. For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo (Akerområdet).

B. BOLIGAREALET.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus som bebyggelsesplan viser.

§ 2. Samtlige bygninger skal være vanlig boligbebyggelse. På det sørlige areal skal det være blokker av mur eller betong i 3 fulle etasjer. På det nordlige areal skal det være 4-mannsboliger i 2 fulle etasjer.

§ 3. Fellesgarasjer anlegges som vist på bebyggelsesplanen og skal utføres i brannfast materiale.

§ 4. For boligblokkene skal det anlegges søppelnedkast med søppelrom i kjelleren, idet utvendige søppelkasser kun tillates oppsatt for 4-mannsboligene.

§ 5. Bygningenes takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. For 4-mannsboligene må gesimshøyden ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform og takvinkel må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 6. Samtlige hus skal gis en innbyrdes harmonisk materiale- og fargebehandling. Husfargene skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 7. Gjerder tillates ikke oppsatt på arealet med boligblokkene. På arealet med firemannsboligen kan inntil 90 cm høyde gjerder oppsettes. Før gjerdet mot vei oppsettes må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå, etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur, hvor dette blir funnet påkrevet. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen med bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for de tidligere Akerområdet.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for tidligere Akerområdet.

Oslo

84955

Gnr.11 bnr.277. Forslag til endring av tidligere vedtatt bebyggelsesplan.

84955 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195502831

Vedtaksdato: 29.11.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-436

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
PORFYRVEIEN 10

Dato: 29.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525839
8960305

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 277

Vi viser til bestilling av 20260129 for PORFYRVEIEN 10.

GNR. 11 BNR. 277

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

17778 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

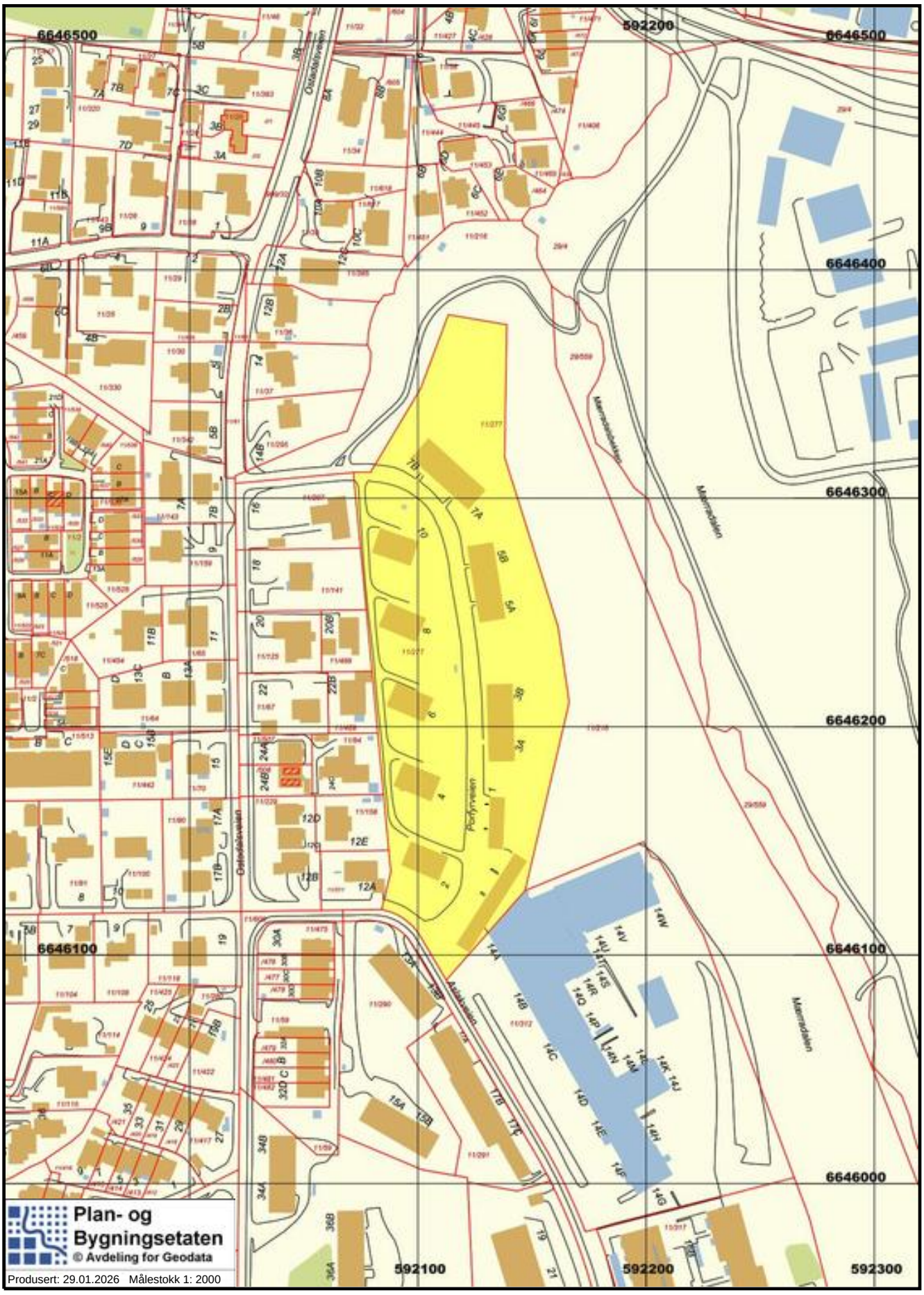
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

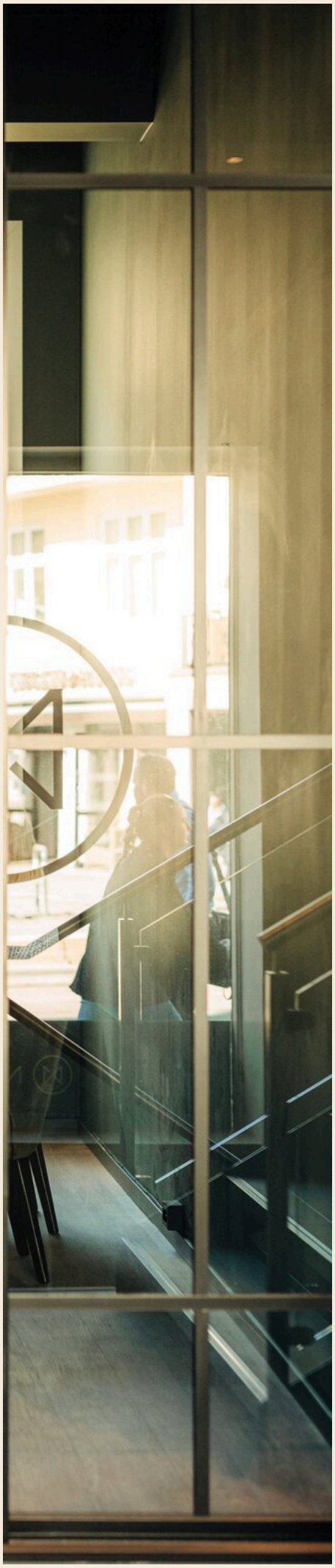
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6646500
592200
6646400
6646300
6646200
6646100
6646000
592100
592300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.01.2026 Målestokk 1: 2000

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Porfyrveien 10 0753 OSLO
Matrikkel: Gnr 11, bnr 277, snr 66 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: