NORDVIK

Vækerøveien 208

2 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Vækerøveien 208

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 3-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Røa | Trappefri adkomst | Terrasse på 10 kvm | Bygg fra 2015

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 880,-**
Totalpris	**8 098 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 290,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

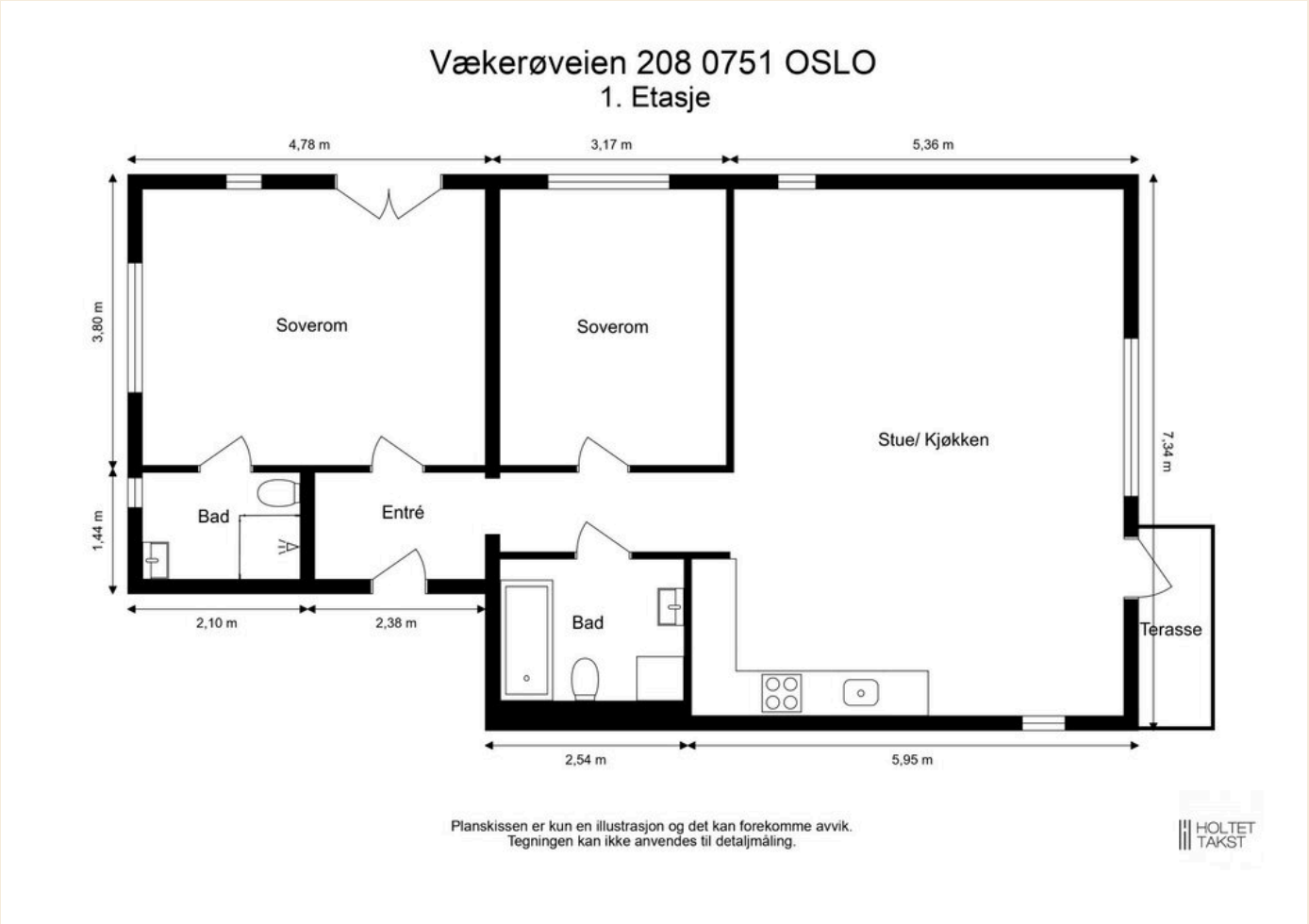
Velkommen til Vækerøveien 208 - En innbydende 3-roms hjørneleilighet i tiltalende bygg fra 2015. Boligen har en ideell beliggenhet i hjertet av Røa med alle servicetilbud rett utenfor døren. I tillegg er det rikelig med kollektivtilbud i umiddelbar nærhet, med buss og t-bane innen 100 meter.

Høydepunkter:

- Sentral og attraktiv beliggenhet på Røa
- Trappefri adkomst
- Vinduer i tre retninger som gir gode lysforhold
- Markterrasse på 10 kvm
- Balansert ventilasjon
- To gode soverom
- To bad
- Varmtvann, tv og internett inkludert
- Tiltalende bygg fra 2015
- Buss og t-bane innen 100m - T-banen tar deg til Majorstuen på 11 min
- Kort vei til alt av servicetilbud

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm























Det er kort vei til Røa sentrum med et godt tilbud av butikker, serveringssteder og helsetjenester. Åpent bakeri på Røa Torg med ferske bakervarer. Fra kl. 16.00 tar Lofthus Samvirkelag over og serverer nystekt gourmetpizza





Røa Torg er et naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter, mat- og handleopplevelser.

Mærradalen med fine tur- og treningsmuligheter ligger rett utenfor inngangsdøren



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0212/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vækerøveien 208, 0751 OSLO
Gnr 12, bnr 65, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inger Marie Stigar

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 111 580,- (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.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Soverom, 2 bad, 2 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tomten er en eiet fellestomt tilknyttet sameiet. Arealet er opparbeidet med gangveier, gressflater og beplantning. Adkomst skjer via interne gangarealer og kommunal vei. Terrengforholdene er relativt flate og bygningsmassen. Utearealene driftes og vedlikeholdes av sameiet.

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.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Bod: Bod i kjeller på 3 kvm

Standard
Entré:
Boligen har en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av både sko og yttertøy.

Stue og kjøkken:
Lys og romslig stue med en åpen løsning inn mot kjøkkenet. Stuen har god plass til sofagruppe, stuebord, tv-møblement m.m. Det er også rom for en hyggelig spiseplass i stuen. Videre er det store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på 10 kvm. med god plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Det

er integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer og rikelig med benkeplass til matlaging. Ventilator er tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg. Den åpne løsningen mot stuen gjør rommet sosialt og byr på gode møblerings muligheter.

Soverom:
Boligen har to soverom i god størrelse. Det er mulighet for å innrede med seng og tilhørende nattbord. Begge soverommene har store vinduesflater som slipper inn rikelig med lys og gjør rommene innbydende og romslige.

Bad:
Boligen har to flislagte baderom fra byggeår. Begge bad har elektriske varmekabler i gulv, vegghengt toalett og servant med mulighet for oppbevaring. Det er etablert dusjhjørne og badekar på bad. Innredningen omfatter servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med tilluft via dørspalte. Det er balansert ventilasjon.

Overflater:
Gulv med parkett
Vegger med glatt malt utførelse
Himling med glatt malt utførelse

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass.

Sameiet har 12 garasjeplasser hvor samtlige plasser for tiden er opptatt. Plassene omsettes og leies ut fritt mellom sameiets beboere.

Ellers finnes det en rekke parkeringsmuligheter i nærområdet.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.
Ja

Beskriv: Maur ble observert sommeren 2024. Se rapport.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

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

Beskriv: Det er varslet økning av fellesutgifter fra og med januar 2026.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

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:
Leiligheten ligger i et leilighetsbygg oppført i 2015, med fasader i betong og pussede/malte flater. Bygget har flatt tak tekket med moderne membranløsning. Vinduer og balkongdører er i malt treverk og 3-lags isolerglass fra byggeåret. Inngang til leiligheten skjer via felles trappeoppgang og adkomstarealer tilhørende sameiet. Markterrasse på bakkeplan med adkomst fra stue/kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere av vinduene er tunge og betjene og tar i karm, et vindu i stue vil ikke åpne.

Utvendig - Balkongdører:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig - Etasjeskille/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.

Innvendig - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er antydning til kalk/saltutslag.

Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er antydning til kalk/saltutslag, dusjveggen hindrer eventuelt lekkasje vann fra vaskemaskin å gå til sluk.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i

konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ikke synlig membran og nyere stålsluk uten kjent utførsel.

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

Innvendig - Bad 2 - Overflater vegger og himling:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er antydning til kalk/saltutslag.

Innvendig - Bad 2 - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Innvendig - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran er ikke synlig hele veien og utførelse er usikker.

Innvendig - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innvendig - Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. våt sone ligger mot naboleilighet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin på bad medfølger.
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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder også utleieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner
- Sentralanlegg for varmtvann

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 290,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vaktmestertjenester, renhold/snørydding, forretningsførerhonorar, samt drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: 5.522,-
- Vedlikeholdsfond: 768,-

Selger opplyser om at faktura for januar kom på kr 6 043,-.

Kommunale avgifter
pr. 2025

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostadene.

Eiendomsskatt
Kr 2 849,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt inkluderer:
- Feie og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann og avløpsgebyr
- Renter

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 111 658,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 446 630,- pr. 2023

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
TV og internett leveres gjennom sameiets felles avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Røa Vest Sameie, orgnr. 915885039

Om sameiet
Velkommen til Røa Vest Sameie.
- Sameiet består av 13 boligseksjoner
- Sameiet har orgnr: 915885039
- Alle sameiets eiendeler er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer: 90465964
- Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS
- Vaktmester er Bygårsservice
- TV/Internett leverandør er Telia

Styrets arbeid:
2025:
Styret har i beretningsåret avholdt 8 ordinære møter og et ekstraordinært møte. Styret har stort sett behandlet saker vedrørende vedlikehold av sameiets arealer. Protokoller fra samtlige styremøter finnes i sameiets styreprotokoll.

2024:
Styret har i beretningsåret avholdt 6 møter og har stort sett behandlet saker vedrørende vedlikehold av sameiets arealer. Det ble avtalt brannøvelse i sameiet i 2024. Når det gjelder brannsikring så er røyk/brannvindu i oppgangen blitt reparert og oppdatert med egen kurs til en kontroll boks i inngangspartiet.

Videre er heis og brannvarslingen til Kone og AddSecure oppdatert til 4G i 2024 . Styret er av den oppfatning at alle våre serviceavtaler fungerer tilfredsstillende. Styret har derfor ikke funnet noen grunn for å reforhandle noen av avtalene.
OH service som hadde service på varmepumpen har imidlertid sluttet og styret har inngått ny avtale med Klimakontakten A/S vedrørende varmepumpen.

Styret har bl.a. reforhandlet/forlenget følgende avtaler:
Brannvarsling Nortek
- Brannvarsling/sprinkler OAS (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift)
- Vaktmestertjenester Bygårdsservice
- Avløp Sulzer
- Garasjeport Norport AS
- Heis Kone
- Varmepumpe Klimakompetanse AS

Kontakter uten serviceavtale
- Energi/strøm - Fjordkraft
- Elektrisk - Lysaker Elektriske
- TV / internett - Telia
- Ventilasjon - Tørt Bygg

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Det er ingen lån eller fellesgjeld i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for driftsåret 2024 kommer frem av resultatregnskapet. Dette viser et regnskapsmessig underskudd i 2024 på kr. 54.486.-. Driftsunderskuddet er imidlertid kr. 107.130.- da vedlikeholdsfond på kr. 52.644.- fremkommer som inntekt i resultatet. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr. 560.408.-.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring

Polisenr. 90465964

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 926 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og adkomst fra kommunal vei. Uteområdene driftes og vedlikeholdes av sameiet. Markterrasse ligger direkte på terreng tilhørende fellesareal.
At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Bygget er oppført etter gjeldende forskriftskrav for radon sikring på oppføringstidspunktet. Ferdigattest foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vækerøveien 208 har en sentral og attraktiv beliggenhet i et tilbaketrukket, grønt og veldrevet sameie. Overraskende rolig, til tross for den sentrale beliggenheten, midt i Røa sentrum. Her får man følelsen av å bo i en enebolig med egen inngang og utsyn mot hage. Sameiet Røatunet er et veldrevet og hyggelig sameie med stabilt og godt naboskap. Pent opparbeidede fellesområder som blir godt ivaretatt av egen gartner. Store grøntarealer med gode solforhold, beplantning, sittegrupper og lekeapparater. På sommerstid er det frodig og grønt.

Utenfor inngangsdøren finner man «alt» av servicetilbud. Rett over veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Det er også kort vei til populære Røa Bad og SATS Røa med moderne treningsfasiliteter. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Området har et godt kollektivtilbud, og det er kun et par minutters gange til Røa T-banestasjon. Det er ca. 1 minutts gange til busstopp med linje 41 og 42 som tar deg retning Sørkedalen og Tjuvholmen. Busstopp med linje 46 til Majorstuen ligger ca. fem minutters gange fra leiligheten. Når Griniveien er ferdig vil flybussen gå rett forbi Griniveien.

Røa sentrum er- og har vært i en rivende utvikling og det skjer mye positivt som vil gi nærområdet et ekstra løft. Røa Bensinstasjonen har nylig stengt for å gi mulighet for utvidelse av Røa-senter med ytterligere servicetilbud.

Det skal også etableres sykkelvei/felt i Griniveien.

Området sokner til gode skoler og har et svært godt idrettstilbud for både sommer og vinteridretter. Det er kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller helt opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Offentlig kommunikasjon
Røa T-Bane
Sollerud
Lysaker Stasjon

Se https://ruter.no/ for mer informasjon.

Skoler og barnehager
Montesorri Barnehage
Røa Menighetsbarnehage
Hamborg Barnehage
Huseby skole: Elever går videre til Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygg, datert: 2016

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-4110 for boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Tore Hals Mejdells vei 1 - 13 og 2 - 6 - Oppføring av boligblokker, etablering av torg med underliggende næringsarealer og paviljong

Saksnummer: 202509401
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509401

Griniveien 7 - vækerøveien 205 A, 207 - Oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon - Røa senter
Saksnummer: 202512376
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512376

Tore Hals Mejdells vei 17 - oppføring av to leilighetsbygg med parkeringskjeller
Saksnummer: 202511107
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511107

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnr: 202102096
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096

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:

301/12/65/3:
18.11.1932 - Dokumentnr: 215 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1935 - Dokumentnr: 909159 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1942 - Dokumentnr: 10476 - Erklæring/avtale
VEDR. ILDSTED.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1951 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1953 - Dokumentnr: 1290 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2016 - Dokumentnr: 554768 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om overdragelse av veggrunn
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.06.2015 - Dokumentnr: 577012 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 898/11690

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.

Profesjonell visningsvask er utført i forbindelse med fotografering og visning. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overlevering/overtagelse.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
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. 159 610,- 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 10. januar 2026

Megler
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).

Vækerøveien 208

Nabolaget Røa - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	13 min 🚶 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 3.9 km

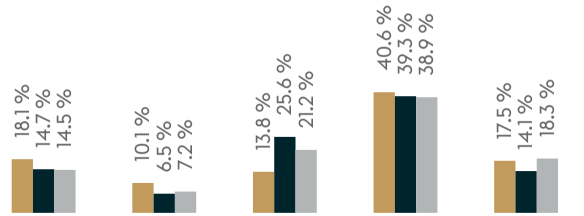
Offentlig transport

Røa T	Linje 2N, 41, 42, 42N	0 min 🚶 0 km
Røa	Linje 2	2 min 🚶 0.1 km
Sollerud	Linje 13	6 min 🚗 3.1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	9 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 11.4 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Solkr...	16 barn	5 min 🚶 0.4 km
Røa menighetsbarnehage (0-5 år...	84 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa	1 513	615
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Austliveien - balløkke	3 min
Snargangen barnepark - ballpla...	6 min
EVO Røa	3 min
SATS Røa Trening&Bad	3 min

«Røa er en plass for alle, unge som eldre. Godt tilbud til alle samt kort vei til alt av skoler, mark, buss og t-bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vækerøveien 208 , 0751 OSLO

OSLO kommune

gnr. 12, bnr. 65, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1009 **Referansenummer:** ES1895

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er en 3-roms leilighet beliggende på bakkeplan i et etablert sameie i Vækerøveien. Leiligheten ligger i et sentralt boligområde på Røa, med kort avstand til servicetilbud, grøntområder og kollektivtransport. Planløsningen består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til markterrasse, to soverom samt to bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, malte vegger og himlinger i betong. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Badene har flislagte overflater, elektriske varmekabler og dusjløsning.

Leiligheten er oppført i 2015 og fremstår med materialbruk og løsninger som er typiske for byggeperioden. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg oppført i 2015, med fasader i betong og pussede/malte flater. Bygget har flatt tak tekket med moderne membranløsning. Vinduer og balkongdører er i malt treverk med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Inngang til leiligheten skjer via felles trappeoppgang og adkomstarealer tilhørende sameiet. Markterrasse på bakkeplan med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte plater på vegger og betonghimling. Planløsningen omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og to bad.

VÅTROM Gå til side

Badene har flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler og dusjløsning. Innredningen omfatter servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med tilluft via dørspalte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator er tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Vannforsyning via rør-i-rør system med fordelingsskap på våtrom. Sentralanlegg for varmtvann. Sikringsskap med automatsikringer i entré. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, samt naturlig tilluft via ventiler og vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og adkomst fra kommunal vei. Uteområdene driftes og vedlikeholdes av sameiet. Markterrasse ligger direkte på terreng tilhørende fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

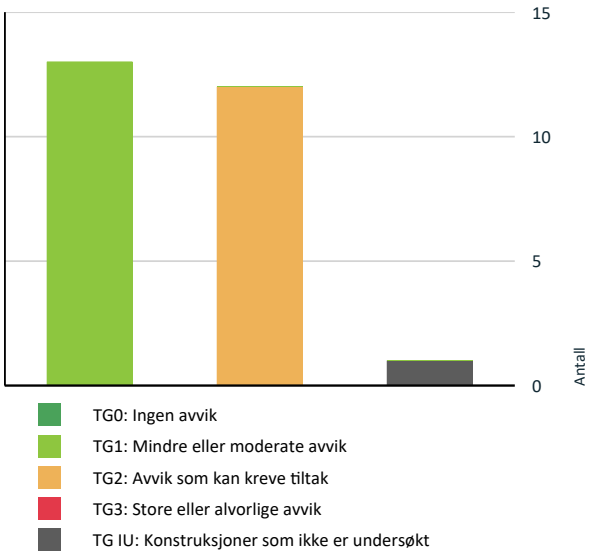
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er mottatt av megler

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet blir benyttet som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameie holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere av vinduene er tunge og betjene og tar i karm, et vindu i stue vil ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre. Med gassfelt. På soverom fra 2015 og i stuekjøkken 2014 (balkongdør i stue/kjøkken (tg1) mens soverom (tg2)

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (B-30 og dB 35).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse på mark i behandlet trevirke

Merknad: terrasse bør vaskes og behandles samt at 1 terassebord har en mindre skade

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Himling er av betongelementer (noe hakk og riper i gulv og noe oppsprektehjørner helhetsvurdering er gitt til tg1 da det er kun kosmetiske skader

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 11 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 9 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. ferdigattest foreligger

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er antydning til kalk/saltutslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm på en meter utenfor dusjene. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 17mm .

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er antydning til kalk/saltutslag, dusjveggen hindrer eventuelt lekkasje vann fra vaskemaskin å gå til sluk

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ikke synlig membran og nyere stålsluk uten kjent utførsel

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hultakning er tatt i entré mot våtsonen . Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til ca. 46 prosent ved en temperatur på om lag 62 °F. Målingen ligger innenfor normale nivåer og gir ingen indikasjon på unormale forhold på måletidspunktet.



ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. det foreligger ferdigattest

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er antydning til kalk/saltutslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 13mm på en meter fra sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig hele veien og utførelse er usikker

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. våt sone ligger mot naboleilighet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller utskiftning bør påregnes.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er 2 rørskap på hvert av badene

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

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

Sikringsskap i entre utført med automatsikringer

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.
   2015 Ukjent

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

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

   Ukjent

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?
   Ukjent Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport





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:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Bygget er oppført etter gjeldende forskriftskrav for radon sikring på oppføringstidspunktet. Ferdigattest foreligger

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

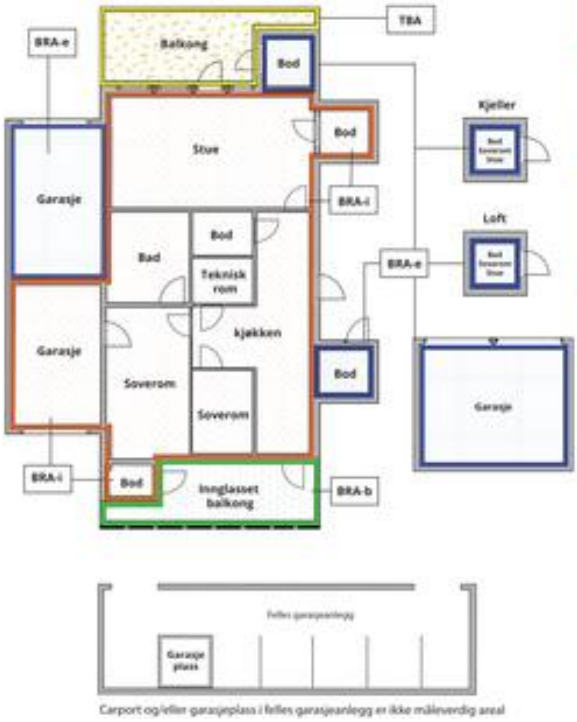
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89			89	10
Kjeller		3		3	
SUM	**89**	**3**			**10**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, bad, bad 2, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt av megler

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	65		3	16.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vækerøveien 208

Hjemmelshaver

Stigar Inger Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Røa i Oslo, med kort avstand til dagligvare, kollektivtransport, skoler og øvrige servicetilbud. Området består hovedsakelig av leilighetsbygg og mindre boligbebyggelse. Det er gangavstand til stoppesteder for buss og T-bane, samt lokale forretninger og bydelssenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en eiet fellestomt tilknyttet sameiet. Arealet er opparbeidet med gangveier, gressflater og beplantning. Adkomst skjer via interne gangarealer og kommunal vei. Terrengforholdene er relativt flate rundt bygningsmassen. Utearealene driftes og vedlikeholdes av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	07.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	07.01.2026	

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, brannceller 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 branntekniske 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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stigar, Petter	9578-5999-4-2049597	2025-11-26 12:24:30

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vækerøveien 208, 0751 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Inger Marie Stigar

Fullmektige
Petter Stigar for Inger Marie Stigar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Inger Marie Stigar

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90465964
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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

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.

Ja

Beskriv: Maur ble observert sommeren 2024. Se rapport.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er varslet økning av fellesutgifter fra og med januar 2026.

---

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?

Nei

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: 22-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stigar, Petter	**2025-11-26**

Identifikasjon

bankID Stigar, Petter

Signicat

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

Stålfjæra 17,
975 OSLO
Tel.: 800 800 66
post@phmskadedyr.no
Org. nr.: 925 979 082

Oppdragsnummer: 2884
Avtalenummer: 873
Tekniker: Vidar Andreassen
Rapport opprettet: 23/07/2025

Servicerapport

Kunde nr.:	10764
Kunde:	Røa Vest Sameie
Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning 0614 OSLO
Telefon:	
E-post:	roavest1@styrerommet.no
Kontakt:	
Behandlingsadr.:	Vækerøveien 208 0751 OSLO
Type besøk:	Engangsbehandling
Kontroll/behandling:	Svart jordmaur



Hva er utført?	Vi har sanert mot maur i leilighet i 1. etasje. Det er lagt ut små punkter med forgiftet åte langs sprekk ved fotlister innvendig og ved grunnmur ute.
Har det vært skadedyraktivitet?	Ja
Valg av metode:	Forgiftet åte mot insekter
Metode begrunnelse:	Forgiftet åte er vurdert til å være den beste metoden for bekjempelse, da den har lav konsentrasjon av virkestoff og lav giftighet.
Er nabovarsel gitt?	Nei
Kommentar til nabovarsel:	Bekjempelse med kjemikalier er brukt i så små mengder at ingen naboer blir berørt av dette.

Anvendt produkt	Aktivt stoff	Konsentrasjon	Måleenhet	Ant.	Kommentar
Advion Ant Gel	Indoksakarb	0.05%	Gram	15.00	
Maxforce Quantum	Imidacloprid	0,003%		15.00	

Stålfjæra 17,
975 OSLO
Tel.: 800 800 66
post@phmskadedyr.no
Org. nr.: 925 979 082

Oppdragsnummer: 2884
Avtalenummer: 873
Tekniker: Vidar Andreassen
Rapport opprettet: 23/07/2025

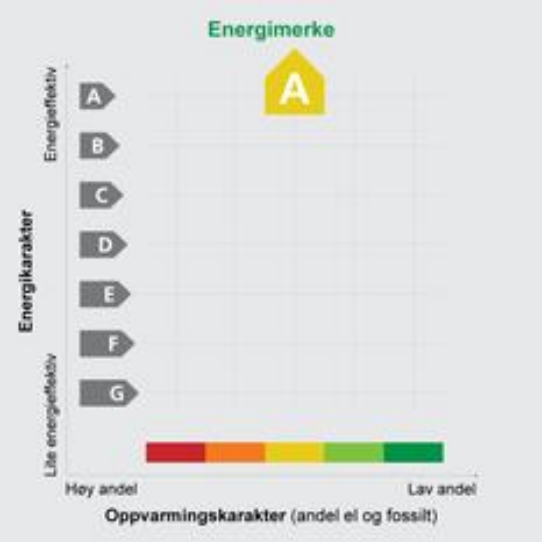
Resultat av behandling
Utført arbeid forventes å løse problemet. Dersom det viser seg å fortsatt være aktivitet etter noe tid, oppfordres kunden til å varsle PHM Skadedyrkontroll på nytt.
Risikovurdering av tiltak
Området kan tas i bruk umiddelbart etter behandling.
Kommentar til kontroll/ behandling
Det er høy aktivitet av maur i flere rom og det er sannsynlig at det er minst ett maur rede i vegg eller gulv. Det kan bli nødvendig med flere behandlinger. Bare ta kontakt om det er nødvendig etter 4 uker. Oppfølging til våren anbefales.

Sjekkpunkt	Navn	Plassering	Ant./akt.	Kommentar

Signatur tekniker	Signatur kunde
	

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 208
Postnr	0751
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	65
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300398102
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-727862
Dato	19.12.2016



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	Privat
Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2016	
BRA:	90,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.004

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vækerøveien 208
Postnr/Sted: 0751 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 19.12.2016 08:28:30
Energimerkenummer: A2016-727862
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 12
Bnr: 65
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300398102

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	522285799
ByggIdentId	467294415
BruksenhetsIdentId	467346282
AdresseIdentId	285790892
VegAdresseIdentId	285182432
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	12
Bnr.	65
Snr.	3
Fnr.	
Gateadresse	Vækerøveien 208
Postnummer	0751
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300398102
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.12.2016
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	07.10.2016

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	07.10.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	07.10.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.12.2016

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,32 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	197 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,12
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,4
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6155 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2897 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6155 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6155 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6155 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,5 %

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

Deres ref.: 22-0212/25 . Vår ref.: 4969-1-203 Dato: 25.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røa Vest Sameie
Organisasjonsnr:	915885039
Seksjonseier:	Stigar, Inger Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Vækerøveien 208, 0751 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	12
Bnr.	65

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90465964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- 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.

Garasjeplasser, 12 plasser hvorav 11 kan benyttes, det betales ikke felleskostnader for plass. Lademulighet, infrastruktur er installert, den som ønsker, installerer selv ladeboks. Strømforbruket er koblet til den enkeltes strømmåler. Plassene ble tildelt av utbygger ved etablering av sameiet, de er ikke tinglyst som tilleggsdeler, heller ikke koblet til boligseksjon/eier på annen måte. Styret anbefales kontaktet ved spørsmål.
Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.01.2025. Tidligere regnskapsfører er AZETS INSIGHT AS. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. innkrevingen for vedlikeholdsfond økes med ca 107% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 645,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	370,70	768,18 fra 01.01.2026
Felleskostnader	5 274,82	5 522,74 fra 01.01.2026

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.

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 Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Jose Antonio Reche, e-post: roavest1@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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4969
RØA VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RØA VEST SAMEIE

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Røa Samfunnshus, Tore Hals Mejdells vei 8.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RØA VEST SAMEIE

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

Terje Sørhuus er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jose Antonio Reche

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

- Arild Schultz
- Helen Christie

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

- Pål Bjørn Olsen

Styrets årsrapport

Røa Vest Sameie

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet i 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Jan Erik Wraal

Styremedlem: Jose Antonio Reche

Styremedlem: Helen Christie

Varamedlem: Arild Schultz

2. FORRETNINGSFØRSEL/REGNSKAPSFØRER

Regnskapsfører Azets Services AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Røa Vest Sameie ble stiftet 31/8 2015 og har organisasjonsnummer 915885039

Sameiet består av 13 seksjoner med adresse Vækerøveien 208, 0751 Oslo.

Eiendommen har gnr.12, bnr.65 i Oslo kommune.

B Alle sameiets eiendeler er forsikret i Gjensidige med polisenummer 90465964

C Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

D Styret består av 3 medlemmer. Styrets leder er mann. Øvrige styremedlemmer består av en kvinne og en mann. Sameiet tilstreber at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styre.

E HMS/Ansatte/Arbeidsmiljø.

Sameiet har ingen ansatte. Styret har utarbeidet et internkontrollsystem.

Internkontrollmappe (HMS-mappen finnes hos HMS ansvarlig Jose Antonio Reche)

F Ytre miljø.

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

4. STYRETS ARBEID

Styret har i beretningsåret avholdt 8 ordinære møter og et ekstraordinært møte. Styret har stort sett behandlet saker vedrørende vedlikehold av sameiets arealer. Protokoller fra samtlige styremøter finnes i sameiets styreprotokoll. Protokollenene vil i løpet av 2025 bli lagt ut på vår hjemmeside hos OBOS. Styreprotokollen i papirformat vil dermed trolig være historie. Sameiere som ikke er digitale vil kunne få utskrifter dersom de ønsker dette.

Det ble ikke utført brannøvelse i sameiet i 2024. Rett før jul brøt det ut brann i en av leilighetene i sameiet. Dette fikk dessverre en tragisk slutt. Dette medførte at sameiet hadde et ekstraordinært styremøte 23. desember. Den tragiske brannen ble gjennomgått og det ble bl.a. besluttet å fremlegge et forslag til årsmøtet om å opprette en frivillig pårørende kontaktliste. Alarmsystemet slo ut umiddelbart med bl.a. leilighetsnummer. Ingen kom inn

i leiligheten der det brant da ingen hadde tilgang (nøkkel) Med en opprettet pårørendeliste vil dette kanskje være mye enklere i fremtiden.

Sameiet har hatt tre forsikringsskader i 2024 med belastning av selvassuranse på ca.

kr. 34.000.-

Styret er av den oppfatning at alle våre serviceavtaler fungerer tilfredsstillende. Styret har derfor ikke funnet noen grunn for å reforhandle noen av avtalene.

Styret har bl.a. forlenget følgende avtaler:

5. SERVICEAVTALER/ KONTAKTER

- Brannvarsling Nortek

- Brannvarsling/sprinkler OAS (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift)

- Vaktmestertjenester Bygårdsservice

- Avløp Sulzer

- Garasjeport Norport AS

- Heis Kone

- Varmepumpe Klimakompetanse AS

Kontakter uten serviceavtale

- Energi/strøm Fjordkraft

- Elektrisk Lysaker Elektriske

- TV / internett Telia

- Ventilasjon Tørt Bygg

- Rørlegger Oslo og Akershus Rørleggerbedrift

6. GARASJE/GRUNNMUR

Styret registrerte høsten 2022 at det hadde oppstått et betydelig fuktgjennomslag i betongveggene i garasjen/grunnmuren. Dette kunne fått kostbare følgeskader dersom det ikke ble utbedret. Det ble på årsmøtet 2023 vedtatt og godkjent å installere et elektronisk system for avfukting av veggene i garasjen. Dette ble bestilt og installert i alle utvendige vegger i garasjen sommeren 2023. Som tidligere informert valgte styret å belaste kostnadene for dette direkte på egenkapitalen. Dette førte derfor ikke til økte felleskostnader.

De første registeringene av fukt i veggene viste allerede etter kort tid en klar forbedring.

Ved kontroll nylig viser systemet at fukten i veggene er under kontroll.

7. INNTEKTER/KOSTNADER

Regnskapet for 2024 viser totale driftsinntekter på kr. 715.633. Det er kr. 17.967 lavere enn det som var budsjettert. Det blir inntektsført kr. 23.045.- i finansinntekter i 2024.

Driftskostnadene for 2024 var totalt på kr.792.975.-. Det er kr. 85.513.- høyere enn budsjettert. Årsaken til dette var i hovedsak at kostnadene steg mer enn forventet i budsjettet.

8. RESULTAT

Resultatet for driftsåret 2024 kommer frem av resultatregnskapet. Dette viser et regnskapsmessig underskudd i 2024 på kr. 54.486.- Driftsunderskuddet er imidlertid

kr. 107.130.- da vedlikeholdsfond på kr. 52.644.- fremkommer som inntekt i resultatet. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på kr. 560.408.-.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2024

9. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2024

Felleskostnader

Budsjettet for 2024 var basert på innbetaling av felleskostnader fra 1. januar 2024 med en regulering pr. 1. juli 2024.

10. Vedlikehold

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne vedlikeholdsplanen gir styret et godt grunnlag for å utarbeide en tidsplan for fremtidig vedlikehold.

Saldo på vedlikeholdsfondet pr. 31.12. 2024 var kr. 151.248.-

11. Registrering av pårørende i Vibbo

Styret anbefaler at sameierne registrerer pårørende slik at disse kan kontaktes hvis det skjer uforutsette ting i sameiet.

Den enkelt eier kan registrere det selv, logg inn i vibbo.no Gå til «Min bolig» i menyen øverst til høyre, gå ned på siden til «Legg til beboer». Klikk i feltet «Pårørende»» skriv inn for- og etternavn og telefonnummer til pårørende, trykk deretter «Legg til».

Når dette er gjort, vil vedkommende få en SMS med oppfordring om å fullføre registreringen med sin e-postadresse.

Styret og forretningsfører kan bistå ved behov, ta kontakt og opplys navn og telefonnummer, så blir det registrert på vegne av dere.

Oslo, april 2025

Jose Antonio Reche Helen Christie Jan Erik Wraal



ÅRSREGNSKAP 2024

RØA VEST SAMEIE
Org.nr. 915 885 039

Innhold:
Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		715 633	627 249
Sum driftsinntekter	1	**715 633**	**627 249**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-34 230	-34 230
Konsulenthonorar	3	-78 603	-58 576
Drift og vedlikehold	4	-246 254	-180 979
Bygninger og maskiner		0	-4 176
Vaktmestertjenester		-109 619	-109 000
Sprinkler		-26 086	-14 375
Varmepumpe		0	-3 125
Avløpspumpe		-4 213	-23 839
Reparasjon og vedlikehold		-60 951	-39 751
Annen driftskostnad	5	-233 021	-209 967
Sum driftskostnader		**-792 975**	**-678 018**
Driftsresultat	6	**-77 342**	**-50 769**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	7	17 462	9 614
Annen finansinntekt	7	5 583	5 243
Sum finansinntekter		**23 045**	**14 857**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-189	1 483
Sum finanskostnader		**-189**	**1 483**
Netto finans		**22 856**	**16 340**
Årsresultat	6	**-54 486**	**-34 429**
Overføringer			
Annen egenkapital		-54 486	-34 429
Sum overføringer		**-54 486**	**-34 429**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 942	15 461
Andre kortsiktige fordringer	8	142 575	154 455
Sum fordringer		**147 517**	**169 916**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 040	514 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**482 040**	**514 545**
Sum omløpsmidler		**629 557**	**684 462**
SUM EIENDELER		**629 557**	**684 462**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	560 408	614 895
Sum opptjent egenkapital		**560 408**	**614 895**
Sum egenkapital		**560 408**	**614 895**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 903	63 327
Annen kortsiktig gjeld	11	24 245	6 240
Sum kortsiktig gjeld		**69 148**	**69 567**
Sum gjeld		**69 148**	**69 567**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**629 557**	**684 462**

OSLO, 08.04.2025

Jan-Erik Wraal styrets leder	Jose Antonio Reche styremedlem	Helen Christie styremedlem

Noter

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har ikke egen skattetrekkskonto etter Skattebetalingsloven § 5-12.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader	662 989	573 624
Vedlikeholdsfond	52 644	52 644
Sum	**715 633**	**626 268**

Vedlikeholdsfondet er en konto for å vise ekstraordinær innbetaling ut over vanlig leieinntekter. Det er besluttet å skille dette fra den ordinære egenkapitalen i balansen for å tydeliggjøre dette, se note 12. Dette er likevel en del av samlet egenkapital.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**34 230**	**34 230**

Mer om årsverk og lønn
Beløpet på kr 34 230 gjelder styrehonorar for 2024.

Note 3 - Konsulenthonorar

Konsulenthonorar	**2024**	**2023**
Regnskapshonorar	78 603	58 576
Sum	**78 603**	**58 576**

Note 4 - Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold	**2024**	**2023**
Drift/vedlikehold heisanlegg	42 452	2 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	24 015	11 875
Drift/vedlikehold brann og varslingsanlegg	15 820	19 307
Drift/vedlikehold TV-anlegg/bredbånd	101 065	96 472
Energi/fyring	62 903	50 350
Sum	**246 254**	**180 601**

Note 5 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	**2024**	**2023**
Leie lokaler	1 160	1 100
Kommunale avgifter	157 208	133 861
Annen kostnad lokaler	6 474	3 917
Leie datasystemer	7 625	1 671
Kostnadsførte anskaffelser	284	4 130
Porto og rekvisita	3 350	3 171
Møter, kurs, oppdatering	93	93
Kontingent	166	1 982
Forsikringer	49 707	53 149
Bank og kortgebyrer	3 352	3 030
Gaver	1 178	740
Annen kostnad	2 426	0
Sum	**233 021**	**206 843**

Note 6 - Driftsresultat

	2024	**2023**
Årets resultat	-54 486	-34 429
Vedlikeholdsfond	-52 644	-52 644
Virkelig årsresultat	-107 130	-87 073

Virkelig årsresultat viser resulatet basert på ordinære felleskostnader, fratrukket innbetaling til vedlikeholdsfond

Note 7 - Finansinntekter

Finansinntekter	**2024**	**2023**
Annen finansinntekt	5 583	5 243
Renteinntekt bank	17 462	9 614
Sum	**23 045**	**14 857**

Note 8 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer	2024	2023
Forskuddsbetalte kostnader	59 450	47 580
Andre forskuddsbetalte kostnader	83 125	106 875
Sum	**142 575**	**154 455**

Note 9 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	614 895	614 895
Årsresultat	-54 486	-54 486
Egenkapital 31.12.2024	**560 408**	**560 408**

Note 10 - Splitt av egenkapital

	Egenkapital	Vedlikeholdsfond	Totalt
Saldo per 01.01.2024	516 291	98 604	**614 895**
Årets resultat	-107 130	52 644	**-54 486**
Saldo per 31.12.2024	**409 161**	**151 248**	**560 409**

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
Påløpt kostnad	24 245	6 240
Forskuddsbetalte kunder	0	0
Sum	**24 245**	**6 240**

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 4969 **Selskapsnavn:** RØA VEST SAMEIE

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 VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 915885039
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Røa Samfunnshus, Tore Hals Mejdells vei 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Terje Sørhuus er valgt.

✓ **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:
Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Jan Erik Wraal og Helen Christie foreslått.

✓ **Vedtatt.**

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 årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer, for perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jose Antonio Reche

Følgende stilte til valg:
Jose Antonio Reche

Styremedlem (2 år)Følgende ble valgt:
Helen Christie og Arild Schultz

Følgende stilte til valg:
Helen Christie
Arild Schultz

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Bjørn Olsen

Følgende stilte til valg:
Pål Bjørn Olsen

Transaksjon 09222115557545596445 Signert TS, JEW, HC

Protokoll fra ordinært årsmøte i Røa Vest Sameie 2024

Møtedato: 29.04.24
Møtetidspunkt: kl.18.00
Møtested: Røa seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo

Til stede: 7 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av styreleder Jan Erik Wraal

1. **Konstituering**

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jan Erik Wraal foreslått
Vedtak: Jan Erik Wraal ble valgt

B. Godkjenning av stemmeberettigede
Vedtak: De innleverte registreringsblanketter og fullmakter ble godkjent som tilstedeværelse

C. Valg av protokollfører og ett protokollvitne
Vedtak: Helen Christie ble valgt som protokollfører og Per Ødegaard ble valgt som protokollvitne

D. Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Møtet ble erklært som lovlig satt.

2. **Styrets årsberetning for 2023**
Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.
Det ble etterlyst at vi burde ha kontrakt med ett og samme firma for røropplegg i leilighetene. Styret vil henvende seg til Oslo Akershus Rørleggerbedrift (OAS) for en mulig avtale. Det ble gitt informasjon om vedlikeholdsplanen som styret har bestilt og har under vurdering.
Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. **Årsregnskap for 2023**
Det ble bemerket at det ikke var overensstemmelse mellom regnskapet og notene til regnskapet. Styret er også klar over at en del kostnader føres på ulike kontoer i regnskapet. Styret, som godkjenner fakturaene, har ikke mulighet til å kontere bilagene selv. Det ble redegjort for dette og styret meddelte at de ønsker en annen regnskapsføring for fremtiden. Det ble også bemerket at det i budsjettet for 2024 ikke var riktige tall for utgående år. Dette skyldes at budsjettet ble utarbeidet i oktober/november 2023 og det ble da brukt foreløpige tall da regnskapet ikke ble klart før i slutten av mars 2024. Styret sendte ut budsjettet for 2024 til seksjonseierne allerede i november 2023. Dette er tidligere ikke gjort. Styret må nå vurdere om det er hensiktsmessig og sende ut budsjettet før regnskapene er ferdig i mars.
Vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

4. Forslag til endring/tillegg til Vedtektene pkt. 5 – 1/4.
Vedtak. Forslag til endring/tillegg til vedtektene pkt. 5-1/4 ble enstemmig vedtatt.

5. **Godtgjørelse til styret**
Vedtak: Det ble ikke gjort endringer i godtgjørelse til styremedlemmene

6. **Innkomne forslag**
Det var ikke kommet inn noen saker til behandling på årsmøtet

7. **Valg av tillitsvalgte**
Det var ikke kommet inn noen forslag til nye styremedlemmer.
Jan Erik Wraal og Helen Christie ble valgt i fjor for to år. José Reches styreperiode er avsluttet. Valgkomiteen foreslår at han velges på nytt for to nye år. Arild Schultz fortsetter som vararepresentant.

Valgkomiteens innstilling.
Som kandidater til styreverv ble følgende foreslått:
Jan Erik Wraal – styremedlem – han ønsker kun å stille for ett år.
Jose Reche - styremedlem
Helen Christie - styremedlem
Arild Schultz - vararepresentant
Vedtak: Innstillingen ble enstemmig godkjent

Styreleder velges av styremedlemmene på første konstituerende møte

1. Protokollen signeres av:

Jan Erik Wraal	**Helen Christie**	**Per Ødegaard**
Møteleder	**Protokollfører**	**Protokollvitne**

ORDENSREGLER

FOR

RØA VEST SAMEIE

Revidert på årsmøtet 9. april 2019 og erstatter Trivselsregler for Røa Vest Sameie av 14. april 2016.

GENERELT

1. Disse ordensreglene er en veiledning i «god naboskikk». De inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Alle har ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø og ivareta sameiets verdier.

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere, heretter kalt beboere**.**

2. Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene også overholdes av alle besøkende.

***3*.** Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet av styret.

LEILIGHETENE

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet og ikke være til sjenanse for naboene. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn. Høy musikk og bruk av vaskemaskiner og oppvaskmaskiner bør unngås i samme periode. Ved arrangement av fester bør naboer informeres.

5. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen, hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet.

6. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene, bør tøyet henges slik at det er minst mulig synlig og ikke ut av vinduene. Beboerne henstilles for øvrig å holde sine respektive balkonger ryddige.

7. Grilling på terrassen/balkongen er tillatt kun ved bruk av gass, eller elektrisk grill. Det må skje uten sjenanse for naboer.

8. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen for vanning av blomster eller spyling av gulvet, er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

9. Det tillates kun å sette opp markiser og utvendige solavskjerming som er bestemt av sameiet, dette p.g.a. ønske om felles fasade. Innglassing av balkong er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

10. Det er forbudt å montere parabolantenne eller annen form for antenne på bygningen/balkongen/terrassen.

11. Beboerne plikter å påse at brannvarsler og brannslukningsapparat i egen leilighet er i orden.

OPPGANGENE/FELLESAREALENE

12. Inngangsdøren samt dør til felles kjellerrom i 1. etg. skal alltid holdes låst. Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen leilighet.

13. I trappegangen er det ikke tillatt å hensette noen gjenstander.

14. Utsmykning av trappegang i form av private bilder og gjenstander plassert på gulvet, skal ikke gjøres uten godkjenning av samtlige beboere i oppgangen. Sko og andre private eiendeler skal ikke hensettes i oppgangen. Oppgangen skal være ryddig.

15. Sykler kan settes i fellesarealet i 1. etg. eller utenfor inngangspartiet hvor det er oppsatt stativer.

16. Skilt til postkasse og ringeapparatet nede, skal være ensartet i sameiet. Fremleier er ansvarlig for at nye leieboere får nye skilt snarest mulig.

17. Avfall må ikke kastes over rekkverk fra balkonger eller takterrasser og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

18. Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongene eller kaste mat ned på bakken. Dette p.g.a. fugleskitt og rotteplager.

19. Vaktmestertjenesten må ha tilgang til plenen foran 1. etasje. Møbler, leker osv. skal flyttes inn på eget område når de ikke brukes.

20. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilgrising er ikke tillatt i sameiets fellesarealer.

21. Fellesrom kan ikke forandres bygningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

22. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet som lek, ballspill eller lignende.

KJELLERGANGER OG BODER

23. Det er ikke tillatt å koble seg inn på Sameiets elektriske fellesanlegg.

24. Det er forbudt å frikoble dørpumper til branndører i garasje/kjeller. Branndører skal ikke forlates i åpen stilling.

25. Ski, spark og kjelker skal settes i egen bod eller i fellesareal i 1. etg.

26. Barnevogner kan parkeres i kjellergang innenfor garasje eller i fellesareal i 1. etg.

27. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer og kjemikalier i kjellerbodene eller garasjeanlegget.

SØPPEL

28. Søppel skal kastes i Sameiets containere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne, eller utenfor inngangsdøren. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Større pappesker/emballasje er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Sameiet kan få bøter dersom søppel kastes feil. Reklame o.l. skal ikke legges oppå postkassene men i papircontainer.

DYREHOLD

29. Dyrehold er tillatt. Det er kun tillatt med en hund eller en katt per leilighet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd og luftes utenfor sameiets arealer. Reptiler er ikke tillatt.

EIERSKIFTE/UTLEIE

30. Eiere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger Sameiets vedtekter og Ordensregler.

31. Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å leie eller låne ut garasjeplass eller kjellerboder til andre enn beboere uten styrets samtykke/godkjenning**.**

Forslagskasse

32. Styret har egen postkasse utenfor hovedinngangen hvor beboere kan komme med forslag, som styret vil vurdere.

MELDEPLIKT

33. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

i Røa Vest Sameie
avholdes mandag 29. april 2024 kl. 18.00
i Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo, mars 2024
Styret i Røa Vest Sameie

Røa Vest Sameie
STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet i 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Jan Erik Wraal
Styremedlem:	Jose Antonio Reche
Styremedlem:	Helen Christie
Varamedlem:	Arild Schultz

2. FORRETNINGSFØRSEL/REGNSKAPSFØRER

Regnskapsfører Azets Services AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Røa Vest Sameie ble stiftet 31/8 2015 og har organisasjonsnummer 915885039
Sameiet består av 13 seksjoner med adresse Vækerøveien 208, 0751 Oslo. Eiendommen har gnr.12, bnr.65 i Oslo kommune.

B Alle sameiets eiendeler er forsikret i Gjensidige med polisenummer 90465964

C Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

D Styret består av 3 medlemmer. Styrets leder er mann. Øvrige styremedlemmer består av en kvinne og en mann. Sameiet tilstreber at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styre.

E HMS/Ansatte/Arbeidsmiljø.
Sameiet har ingen ansatte. Styret har utarbeidet et internkontrollsystem. Internkontrollmappe (HMS-mappen finnes hos HMS ansvarlig Jose Antonio Reche)

F Ytre miljø.
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

4. STYRETS ARBEID

Styret har i beretningsåret avholdt 6 møter og har stort sett behandlet saker vedrørende vedlikehold av sameiets arealer. Det ble avtalt brannøvelse i sameiet i 2024. Når det gjelder brannsikring så er røyk/brannvindu i oppgangen blitt reparert og oppdatert med egen kurs til en kontroll boks i inngangspartiet. Videre er heis og brannvarslingen til Kone og AddSecure oppdatert til 4G. Styret er av den oppfatning at alle våre serviceavtaler fungerer tilfredsstillende. Styret har derfor ikke funnet noen grunn for å reforhandle noen av avtalene. OH service som hadde service på varmepumpen har imidlertid sluttet og styret har inngått ny avtale med Klimakontakten A/S vedrørende varmepumpen.

Styret har bl.a. reforhandlet/forlenget følgende avtaler:

5. SERVICEAVTALER/ KONTAKTER

- Brannvarsling	Nortek
- Brannvarsling/sprinkler	OAS (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift)
- Vaktmestertjenester	Bygårdsservice
- Avløp	Sulzer
- Garasjeport	Norport AS
- Heis	Kone
- Varmepumpe	Klimakompetanse AS

Kontakter uten serviceavtale

- Energi/strøm	Fjordkraft
- Elektrisk	Lysaker Elektriske
- TV / internett	Telia
- Ventilasjon	Tørt Bygg

6. GARASJE/GRUNNMUR

Styret registrerte høsten 2022 at det hadde oppstått et betydelig fuktgjennomslag i betongveggene i garasjen/grunnmuren. Dette kunne fått kostbare følgeskader dersom det ikke ble utbedret. Det ble på årsmøtet 2023 vedtatt og godkjent å bestille å installere et elektronisk system for avfukting av veggene i garasjen. Dette ble bestilt og installert i alle utvendige vegger i garasjen sommeren 2023. Som tidligere informert valgte styret å belaste kostnadene for dette direkte på egenkapitalen. Dette førte derfor ikke til økte felleskostnader.
De første registeringene av fukt i veggene viste allerede etter kort tid en klar forbedring.

7. INNTEKTER/KOSTNADER

Regnskapet for 2023 viser totale driftsinntekter på kr. 627.249. Det er som budsjettert.
Driftskostnadene for 2023 var totalt på kr. 643.788.-. Det er kr. 104.393.- høyere enn budsjettert. Årsaken til dette var bl.a.at felleskostnadene ikke ble regulert pr. 01.07.2023, og kostnader for utbedring beskrevet under pkt. Garasje/Grunnmur.

8. RESULTAT

Resultat for driftsåret 2023 kommer frem av resultatregnskapet. Dette viser et regnskapsmessig underskudd i 2023 på kr. 34.429.- Driftsunderskuddet er imidlertid kr. 133.033 da vedlikeholdsfond er medregnet i resultatet. Egenkapitalen pr. 31.12.2023 var på kr. 614.895.- Det er kr. 34.429.- lavere enn i 2022. Dette skyldes i stor grad det som er spesifisert under pkt. Garasje/Grunnmur.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2023

9. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2023

Felleskostnader

Budsjettet for 2023 var basert på innbetaling av felleskostnader fra 1. januar 2023 med en regulering pr. 1. juli 2023. Regulering pr. 1. juli ble ikke gjennomført.

10. Vedlikehold
Sameiet vil i løpet av 2024 utarbeide en Vedlikeholdsplan for sameiet. I den forbindelse har styret bestilt en profesjonell gjennomgang av eiendommen med utarbeidelse av årlige vedlikeholdsplaner. Det ble pr. 01.01.2022 opprettet et vedlikeholdsfond.
Saldo på fondet pr. 31.12. 2023 var kr. 98.604.

Oslo, mars 2024

Jose Antonio Reche **Helen Christie** **Jan Erik Wraal**

Årsoppgjør for

RØA VEST SAMEIE

915885039

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		627 249	648 057
Sum driftsinntekter	1	**627 249**	**648 057**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4	-34 230	-34 230
Konsulenthonorar	5, 6, 7	-58 576	-50 868
Drift og vedlikehold		-180 979	-190 148
Bygninger og maskiner		-4 176	-3 498
Vaktmestertjenester		-109 000	-112 860
Sprinkler		-14 375	0
Varmepumpe		-3 125	0
Avløpspumpe		-23 839	0
Reparasjon og vedlikehold		-39 751	-3 077
Annen driftskostnad		-209 967	-171 284
Sum driftskostnader		**-678 018**	**-565 965**
Driftsresultat	8	**-50 769**	**82 092**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 614	0
Annen finansinntekt	9	5 243	2 636
Sum finansinntekter		**14 857**	**2 636**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 483	0
Sum finanskostnader		**1 483**	**0**
Netto finans		**16 340**	**2 636**
Resultat før skattekostnad		**-34 429**	**84 728**
Årsresultat		**-34 429**	**84 728**
Overføringer			
Annen egenkapital		-34 429	84 728
Sum overføringer		**-34 429**	**84 728**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 461	0
Andre kortsiktige fordringer	10	154 455	23 452
Sum fordringer		**169 916**	**23 452**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 545	686 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**514 545**	**686 062**
Sum omløpsmidler		**684 462**	**709 514**
SUM EIENDELER		**684 462**	**709 514**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11, 12	614 895	649 324
Sum opptjent egenkapital		**614 895**	**649 324**
Sum egenkapital		**614 895**	**649 324**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 327	45 364
Annen kortsiktig gjeld	13	6 240	14 826
Sum kortsiktig gjeld		**69 567**	**60 190**
Sum gjeld		**69 567**	**60 190**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**684 462**	**709 514**

Jan-Erik Wraal styrets leder	Jose Antonio Reche styremedlem	Helen Christie styremedlem

Noter

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har ikke egen skattetrekkskonto etter Skattebetalingsloven § 5-12.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader	**2023**	**2022**
Felleskostnader	573 624	601 992
Vedlikeholdsfond	52 644	45 960
Sum	**626 268**	**647 952**

Vedlikeholdsfondet er en konto for å vise ekstraordinær innbetaling ut over vanlig leieinntekter. Det er besluttet å skille dette fra den ordinære egenkapitalen i balansen for å tydeliggjøre dette, se note 12. Dette er likevel en del av samlet egenkapital.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2023**	**2022**
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**34 230**	**34 230**

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Konsulenthonorar

Konsulenthonorar	**2023**	**2022**
Regnskapshonorar	58 576	50 868
Juridisk bistand	0	0
Sum	**58 576**	**50 868**

Note 6 - Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold	**2023**	**2022**
Drift/vedlikehold heisanlegg	2 598	40 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	12 253	0
Drift/vedlikehold brann og varslingsanlegg	19 307	5 744
Drift/vedlikehold TV-anlegg/bredbånd	96 472	83 550
Energi/fyring	50 350	60 256
Sum	**180 979**	**190 148**

Note 7 - Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	**2023**	**2022**
Leie lokaler	5 017	1 000
Kommunale avgifter	133 861	111 767
Porto og rekvisita	3 171	3 492
Kontingent	1 982	1 733
Forsikringer	53 149	48 577
Bank og kortgebyrer	3 030	2 330
Gaver	740	1 401
Annen kostnad	9 018	986
Sum	**209 967**	**171 284**

Note 8 - Driftsresultat

	2023	**2022**
Årets resultat	-34 429	84 728
Vedlikeholdsfond	-52 644	-45 960
Virkelig årsresultat	-87 073	38 768

Virkelig årsresultat viser resulatet basert på ordinære felleskostnader, fratrukket innbetaling til vedlikeholdsfond

Note 9 - Finansinntekter

Finansinntekter	**2023**	**2022**
Annen finansinntekt	5 243	2 636
Renteinntekt bank	9 614	0
Sum	**14 857**	**2 636**

Note 10 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer	**2023**	**2022**
Forskuddsbetalte kostnader	47 580	23 452
Andre forskuddsbetalte kostnader	106 875	0
Sum	**154 455**	**23 452**

Note 11 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	**Sum**
Egenkapital 31.12.2022	649 324	649 324
Årsresultat	-34 429	-34 429
Egenkapital 31.12.2023	**614 895**	**614 895**

Note 12 - Splitt av egenkapital

	Egenkapital	**Vedlikeholdsfond**	**Totalt**
Saldo per 01.01.2023	603 364	45960	**649 324**
Årets resultat	-87073	52644	**-34 429**
Saldo per 31.12.2023	**516 291**	**98 604**	**614 895**

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	**2023**	**2022**
Påløpt kostnad	6 240	6 347
Forskuddsbetalte kunder	0	8 479
Sum	**6 240**	**14 826**

V E D T E K T E R

for

Røa Vest Sameie, org. nr. 915885039

Vedtektene ble vedtatt på ordinært årsmøte 29. april 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 9. april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa Vest Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25. juni 2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 12, bnr. 65. i 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
- Parkeringsplasser i garasjekjeller

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2-2 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

2-3 Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Godkjenning av ny eier
2-3-1 Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder også utleieforhold. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2-3-2 Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier/leier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2-3-3 Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 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) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. 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, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, 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.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 101/U-0102, 102/U-0101, 203/H-0101
Eneretten gjelder fram til 31.12.2049 (maksimalt 30 år).

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet består av 12 parkeringsplasser – hvorav 11 kan benyttes. Parkeringsplassene er på fellesareal i garasjekjeller. Parkeringsplassene ble av utbygger fordelt på sameierne før innflytning.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. 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. Ladepunkt kan bare installeres gjennom seksjonseiers egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte har bil og allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Sameiet har ikke egnede parkeringsplasser for funksjonshemmede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33 som viderefører reglene i gammel eierseksjonslov.

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) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal regelmessig rengjøre seksjonens ventilasjonssystem og skifte filter. Seksjonseier er ansvarlig for å skifte batterier i komfyrvakten og sjekke at denne alltid er i funksjon.

(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.

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 inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon 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) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) 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.

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

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.

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 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. 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. 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 sameiere 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) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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 i det aktuelle sameiet

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 nærstående 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. Sameiet har ikke revisorplikt. Årsmøtet kan imidlertid velge å benytte revisor.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 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.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo

S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605969
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM
Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.
Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.
Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder for:
Boliger; *felt B1 - B12.*
Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*
Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*
Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*
Offentlig bygning (kirke); *felt O*
Garasjeanlegg under dekke.
Offentlige trafikkområder:
Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.
Gang- og sykkelvei, gangvei, torg
Sporvei, sporvei under terreng
Friområder (park, lekeareal)
Spesialområder bevaring: (bolig) *S3,* (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*
Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.
Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.
Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås.
Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.
Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.
Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.
Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m^2 og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.
Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.
Utendørs lagring tillates ikke.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.
Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomster

Atkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:
Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.
Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.
Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).
Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.
Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %
Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.
Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %
Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.
Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:
Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m^2 bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.

§ 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder

Felt A2:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A5:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.
Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.
Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.
Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m^2 bruksareal.

Felt A6:
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.
Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m^2 bruksareal.

Felt A8:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A9:
Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.
Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m^2 bruksareal.

Felt A11:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:
Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).
Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.
Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.
Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m2 bruksareal.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.
Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.
Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.
Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m^2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)
I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.
Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tilliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke
Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tilliggende boligregulering
For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei
Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til *"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser.
Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.
Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.
Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei
På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.
Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.
Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jamfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet leke areal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m^2). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:
Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder*", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.
Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.
Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.
Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.
Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.
Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.
Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.
Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

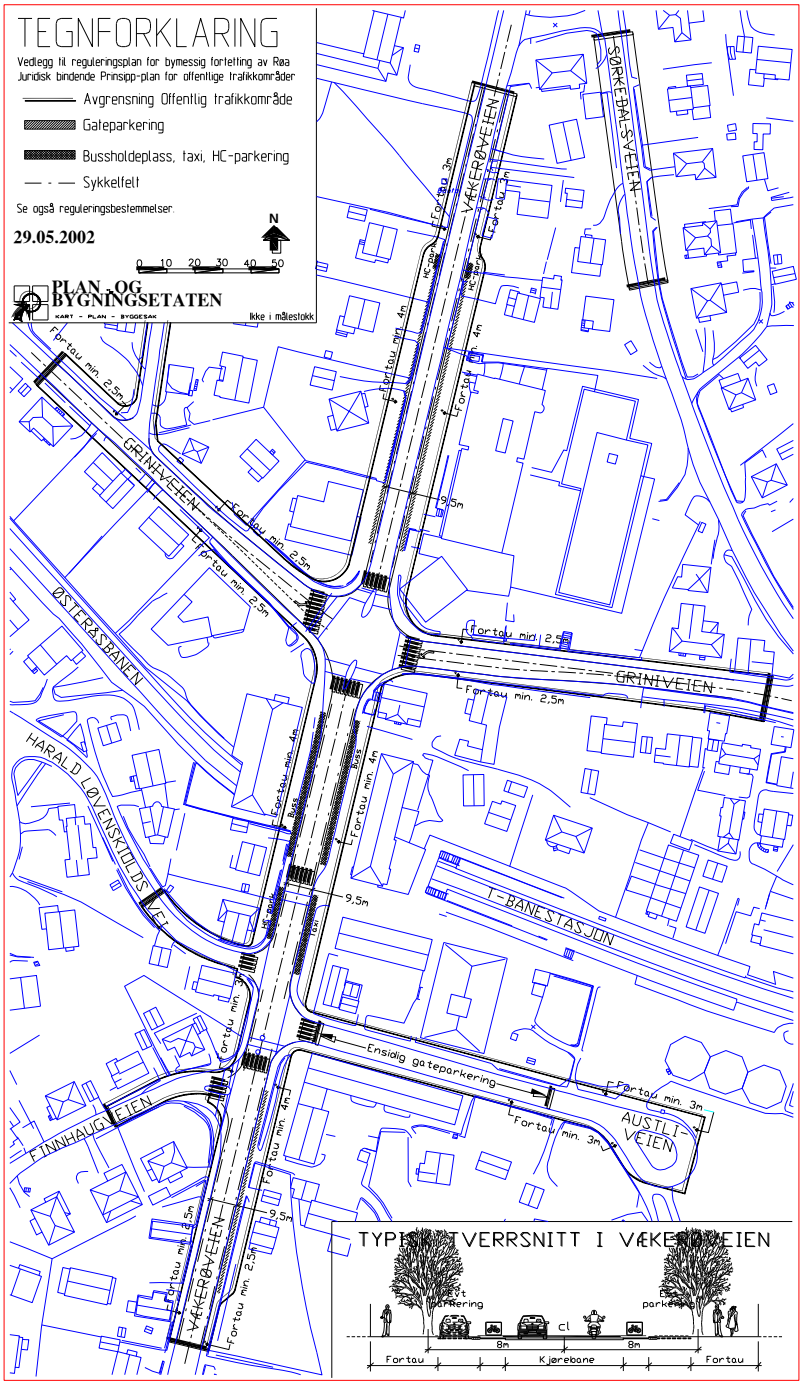
Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.
Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:
Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:
Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:
Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.


TEGNFORKLARING
Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder
Avgrensning Offentlig trafikkområde
Gateparkering
Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
Sykkelfelt
Se også reguleringsbestemmelser.
29.05.2002
N
0 10 20 30 40 50
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK
Ikke i målestokk
SØRKEDALSVEIEN
VÅKERØVEIEN
GRINIVEIEN
ØSTERÅSBANEN
HARALD LØVENSKIOLDS VEI
T-BANESTASJON
FINNHAUGVEIEN
AUSTLI-VEIEN
Fortau min. 2,5m
Fortau min. 3m
Fortau min. 4m
Ensidig gateparkering
9,5m
TYPISK TVERRSNITT I VÅKERØVEIEN
Gatepark
parkering
cl
8m
8m
Fortau
Kjørebane
Fortau

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
VÆKERØVEIEN 208

Dato: 25.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522822
8874788

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20251125 for VÆKERØVEIEN 208.

GNR. 12 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.2015.

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

966.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

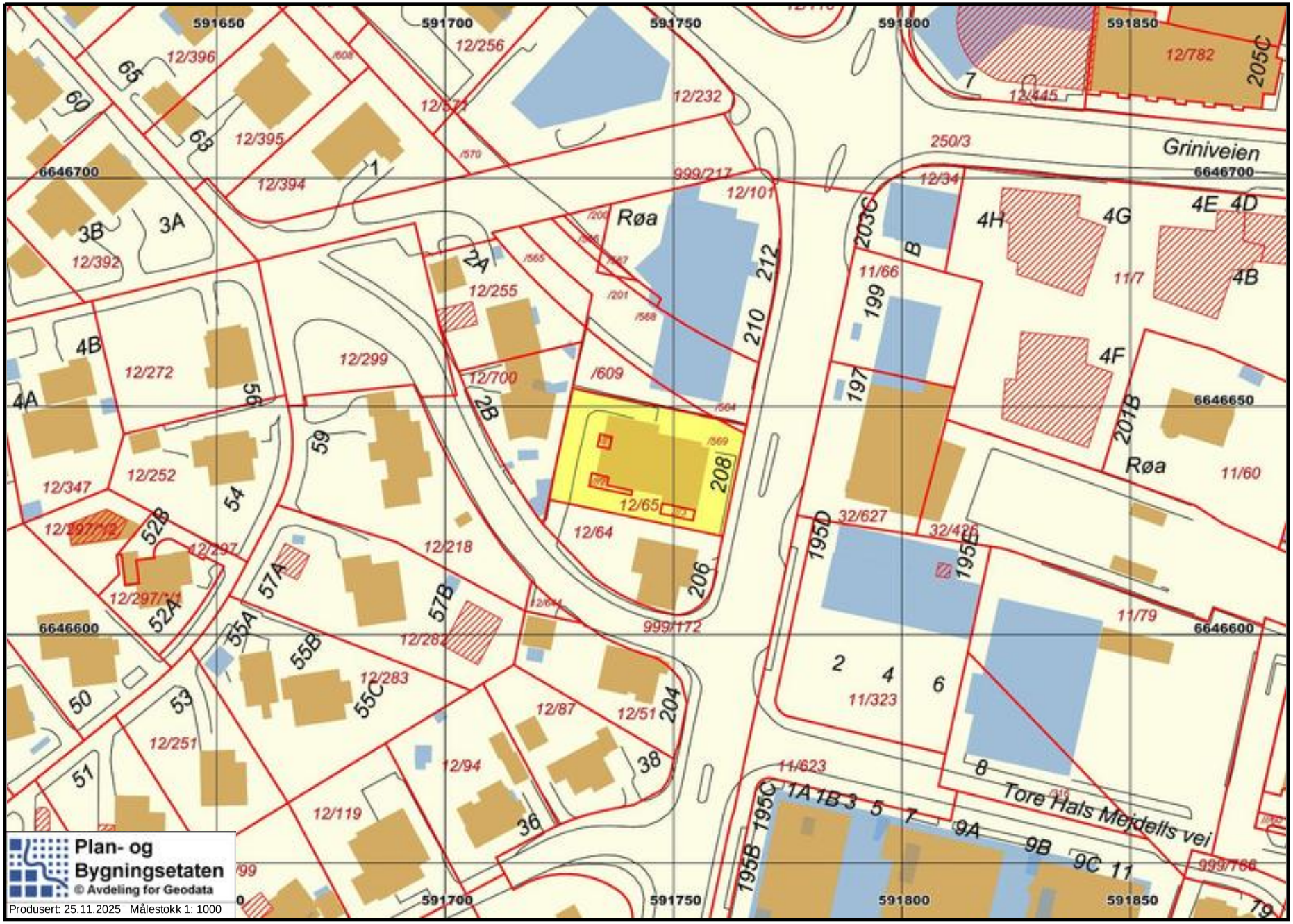
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

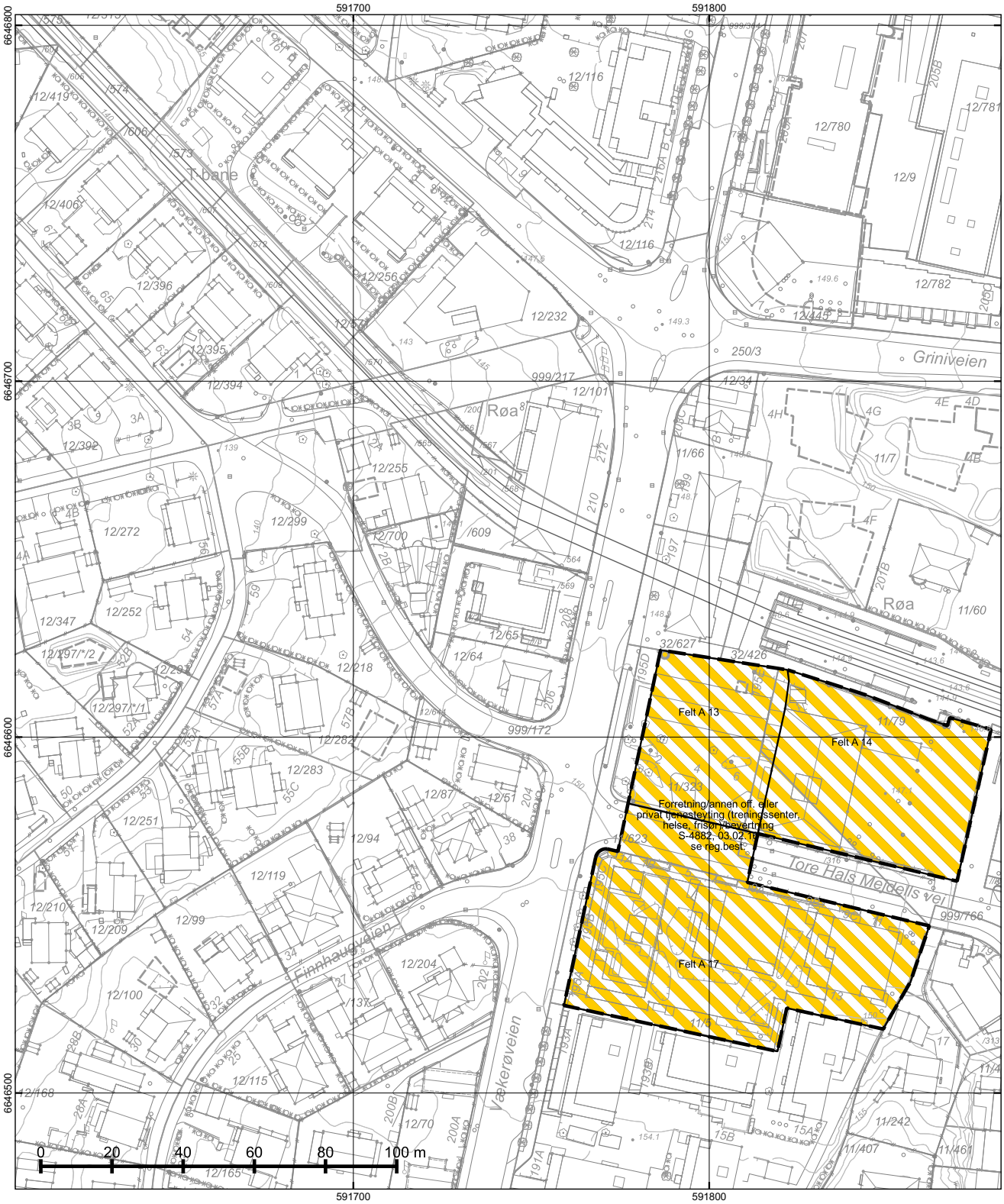
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


591650
591700
591750
591800
591850
6646700
6646650
6646600
Griniveien
Røa
Tore Hals Mejdells vei
12/396
12/395
12/394
12/392
12/272
12/347
12/252
12/297/1/2
12/297
12/297/1/1
12/299
12/255
12/700
12/609
12/65
12/64
12/218
12/282
12/283
12/87
12/51
12/94
12/119
12/251
12/256
12/571
12/232
999/217
12/101
12/34
12/782
12/445
11/66
11/7
11/60
11/79
11/323
11/623
32/627
32/426
999/172
999/768
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.11.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

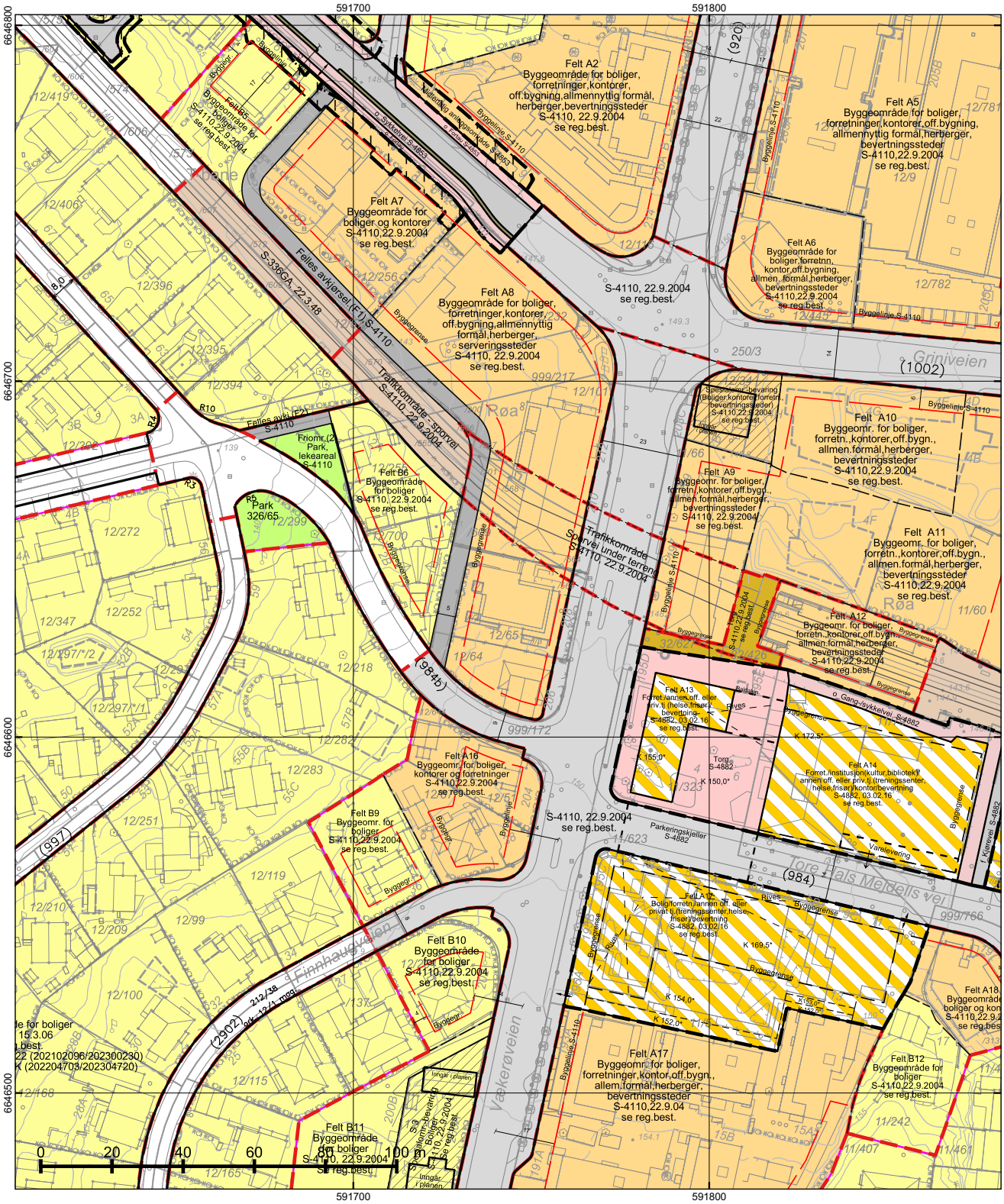
Reguleringskart

– 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: 150199/ 86522822
Deres ref.:
Adresse: Vækerøveien 208
Kommentar:
Gnr/Bnr: 12/65

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: 25.11.2025
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: 150199/ 86522822
Deres ref.:

Adresse: Vækerøveien 208

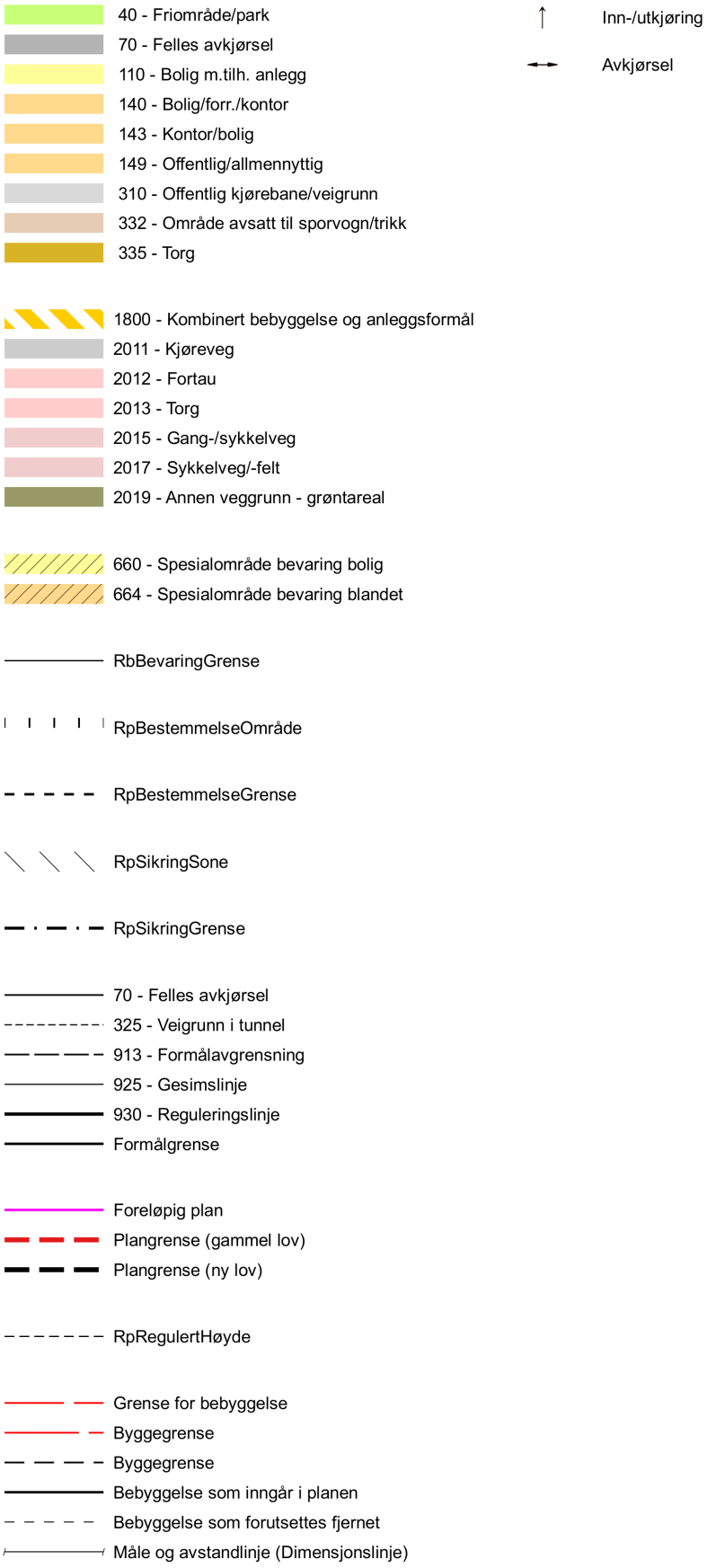
Kommentar:

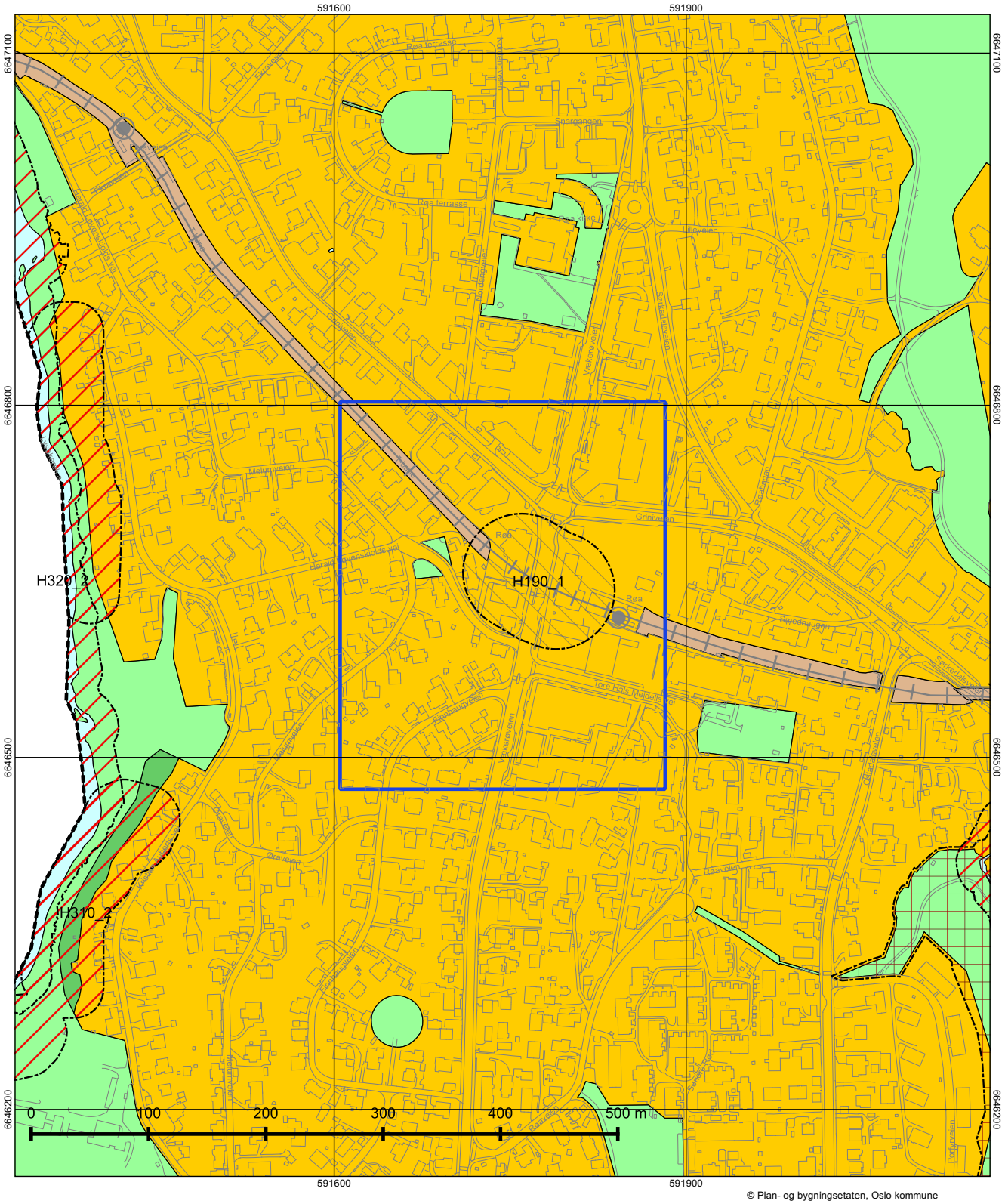
Gnr/Bnr: 12/65

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: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150199/86522822
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

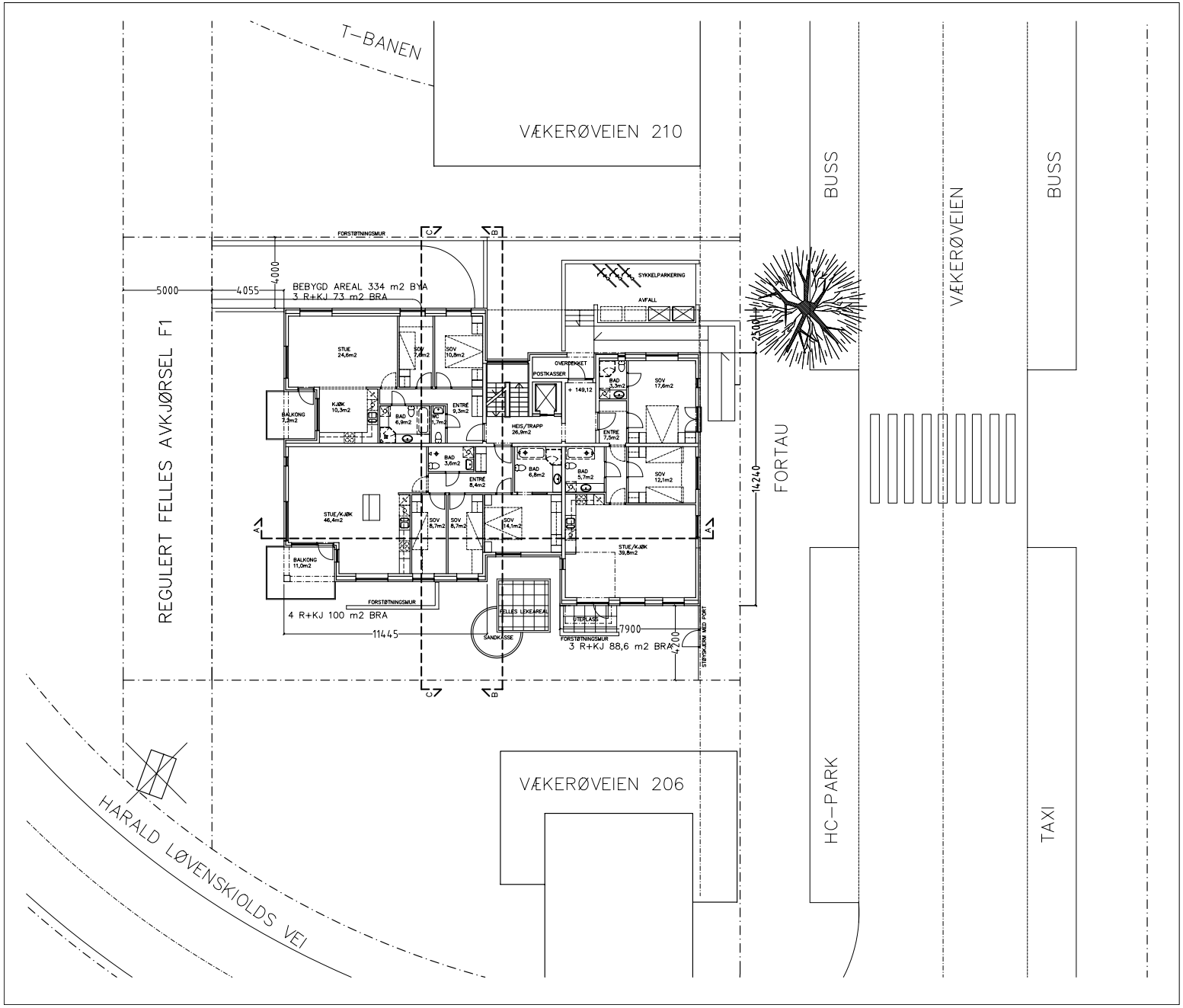
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





TILTAKSHAVER
TOMTENISSEN AS
V/ OLA CHR. NISSEN
VESTFJORDVEIEN 79, 3142 VESTSKOGEN

VEDLEGG E-1

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
01.09.14	md	EN LEIL MED UTEPLASS I 1. ETG	E
27.06.14	md	ENDRING AV LEIL 1. ETASJE	D
22.04.14	md	ENDRING AV RAMMETILLATELSE	C
17.10.12	md	FJERNET MIDLERTIDIG ADKOMST	B
24.08.11	md	UTARBEIDET EGEN UTOMHUSPLAN	A

PROSJEKTNR.
0618

PROSJEKT
VÆKERØVEIEN 208
GNR.12/BNR.65, OSLO

TEKST
PLAN 1. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK
06.06.2011	1:200

TEGNINGSNR.	INDEX
A-B100-2.01	E

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 31.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201300430-86 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 208	Eiendom:	12/65/0/0
Tiltakshaver:	Ola Chr. Nissen	Adresse:	Veståsveien 27, 3142 VESTSKOGEN
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Vækerøveien 208

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 29.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Du har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300430			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/6
Situasjonsplan A	D1	18.12.2012	1/7
Situasjonsplan B	D-1	07.06.2011	1/8
Plan 2., 3. og toppetasje	A-B100-2.02	18.10.2012	1/12
Situasjonsplan			9/3
Plan kjeller og underetasje	A-B200-2.05	03.05.2013	10/3
Snitt B-B og C-C	A-B100-22.02	03.05.2013	10/4
Plan 1. etasje	A-B100-2.01	01.09.2014	42/3
Fasader	A-200-23.05	01.09.2014	42/4
Avkjørselsplan 1	A-1.05	11.12.2014	49/2
Utomhusplan			55/4

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Det er oppgitt i sluttrapport at det ble kastet avfall fra utenforstående i prosjektets kontainere. Vi gjør oppmerksom på at avfallskontainere må sikres slik at slike hendelser ikke skjer. Vi noterer avviket, og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.08.2016 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Ola Chr. Nissen, Veståsveien 27, 3142 VESTSKOGEN, ola.nissen@getmail.no
Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA, v/Per Vinje, Holbergs gate 19, 0166 OSLO, per.vinje@hammervollpind.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/577012/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:30

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

22/6-15

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601866720
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
120437	UCHERMANN ELLEN MARIE	H0302	GRINIVEIEN 16, 0756 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	12	65

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	12	65	0	1	743 / 11690	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	12	65	0	2	1001 / 11690	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	12	65	0	3	898 / 11690	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	12	65	0	4	743 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	5	1007 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	6	941 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	7	743 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	8	1007 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	9	941 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	10	743 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	11	1007 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	12	607 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	12	65	0	13	1309 / 11690	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 577012 Tinglyst: 25.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rettet etter samtykke fra Therese G. Skare fra BORI BBL 10.02.2015

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	12	65		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~980 922 986~~	~~TOMTENISSEN AS~~		~~1/1~~
120437 [redacted]	ELLEN MARIE UCHERMANN		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	743	G	11	B	1007		21				31			
2	B	1001	G	12	B	607		22				32			
3	B	898	BG	13	B	1309		23				33			
4	B	743		14				24				34			
5	B	1007		15				25				35			
6	B	941		16				26				36			
7	B	743		17				27				37			
8	B	1007		18				28				38			
9	B	941		19				29				39			
10	B	743		20				30				40			
SUM BRØK		8767		SUM BRØK		2923		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 11690 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

OLA CHR NISSEN OLA CHR NISSEN

11.03.2015
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 21/12/14		OLA CHRISSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

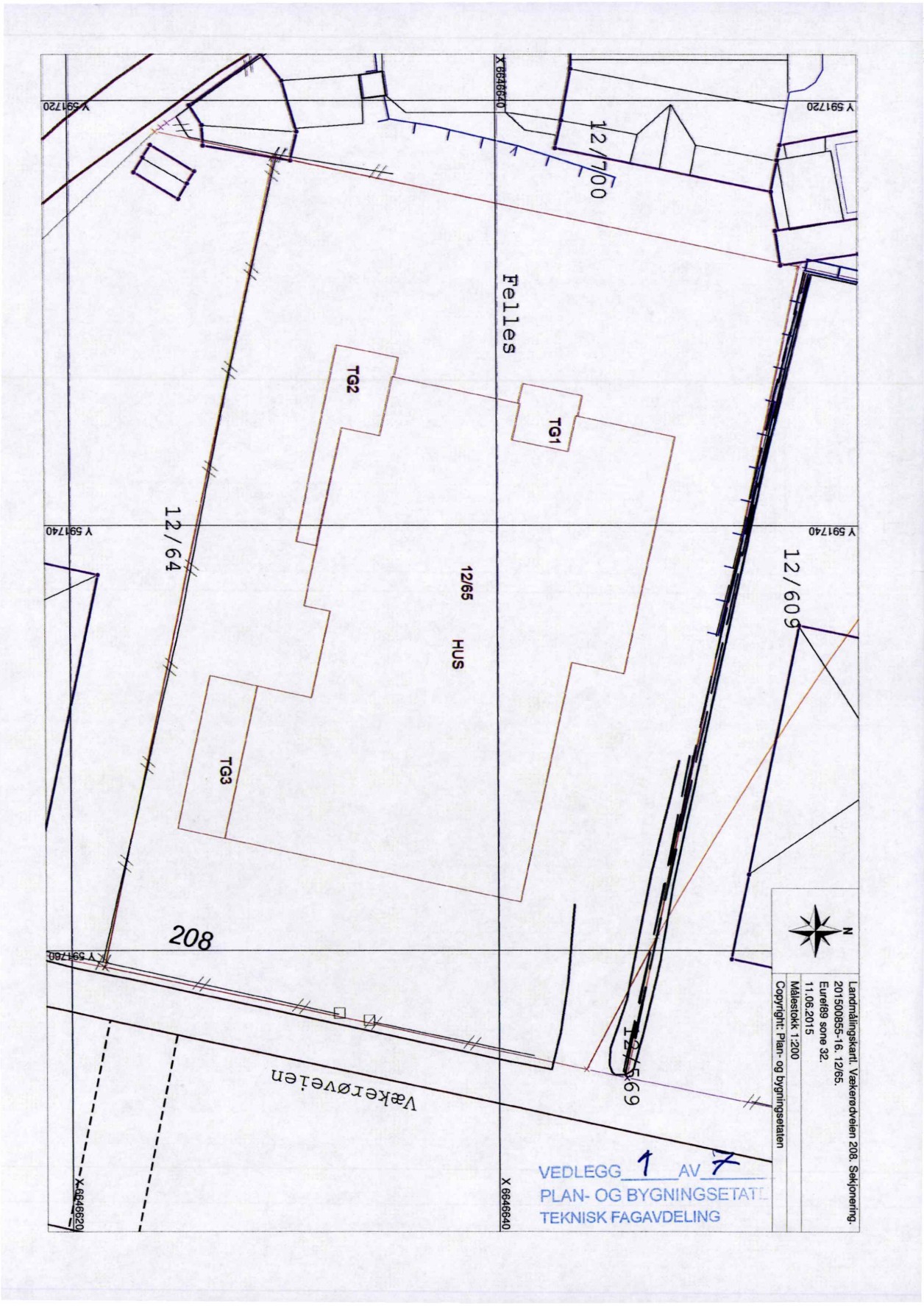
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
12	65		1-13	i Oslo kommune

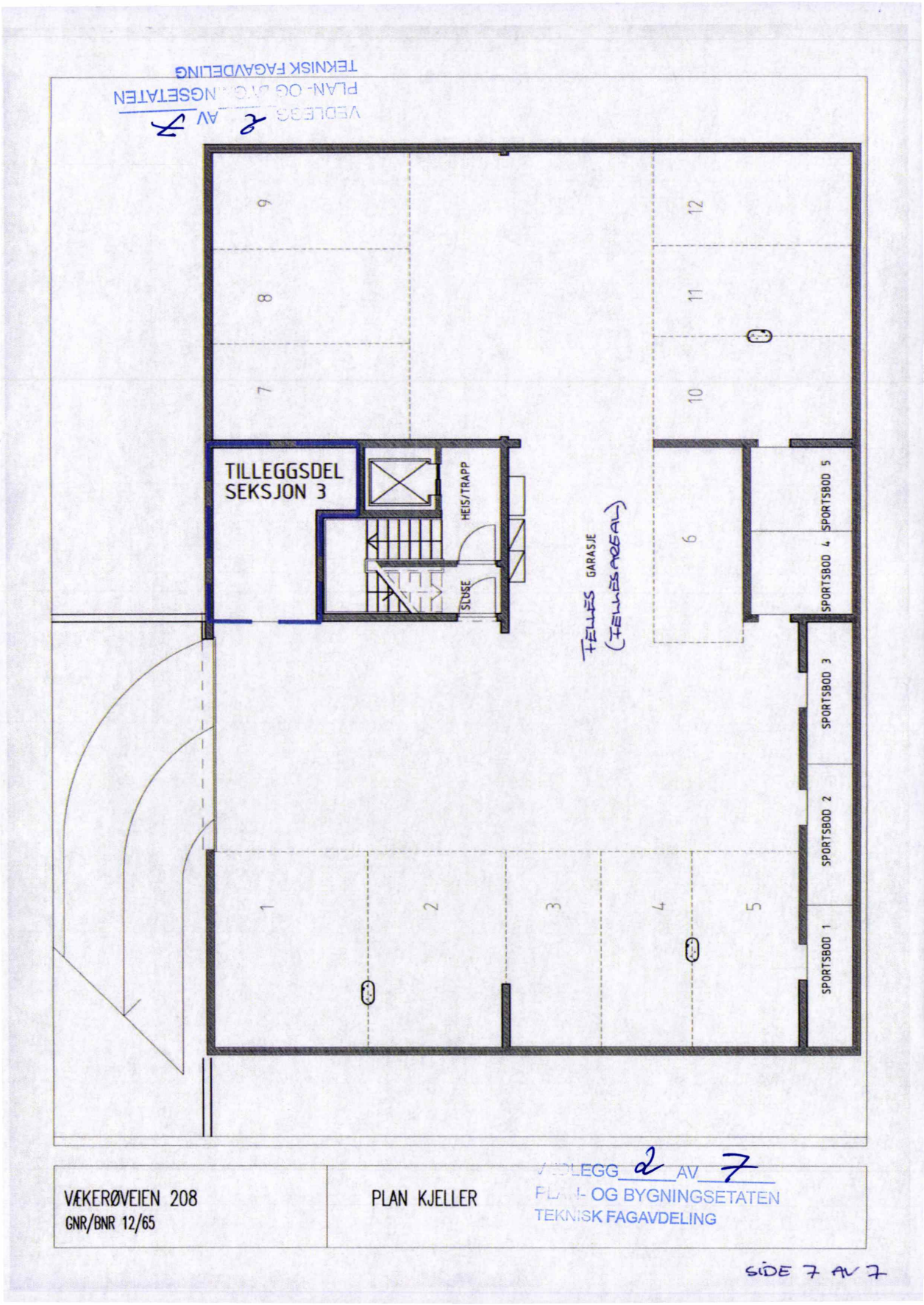
Dato	Underskrift	Stempel
13.3.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

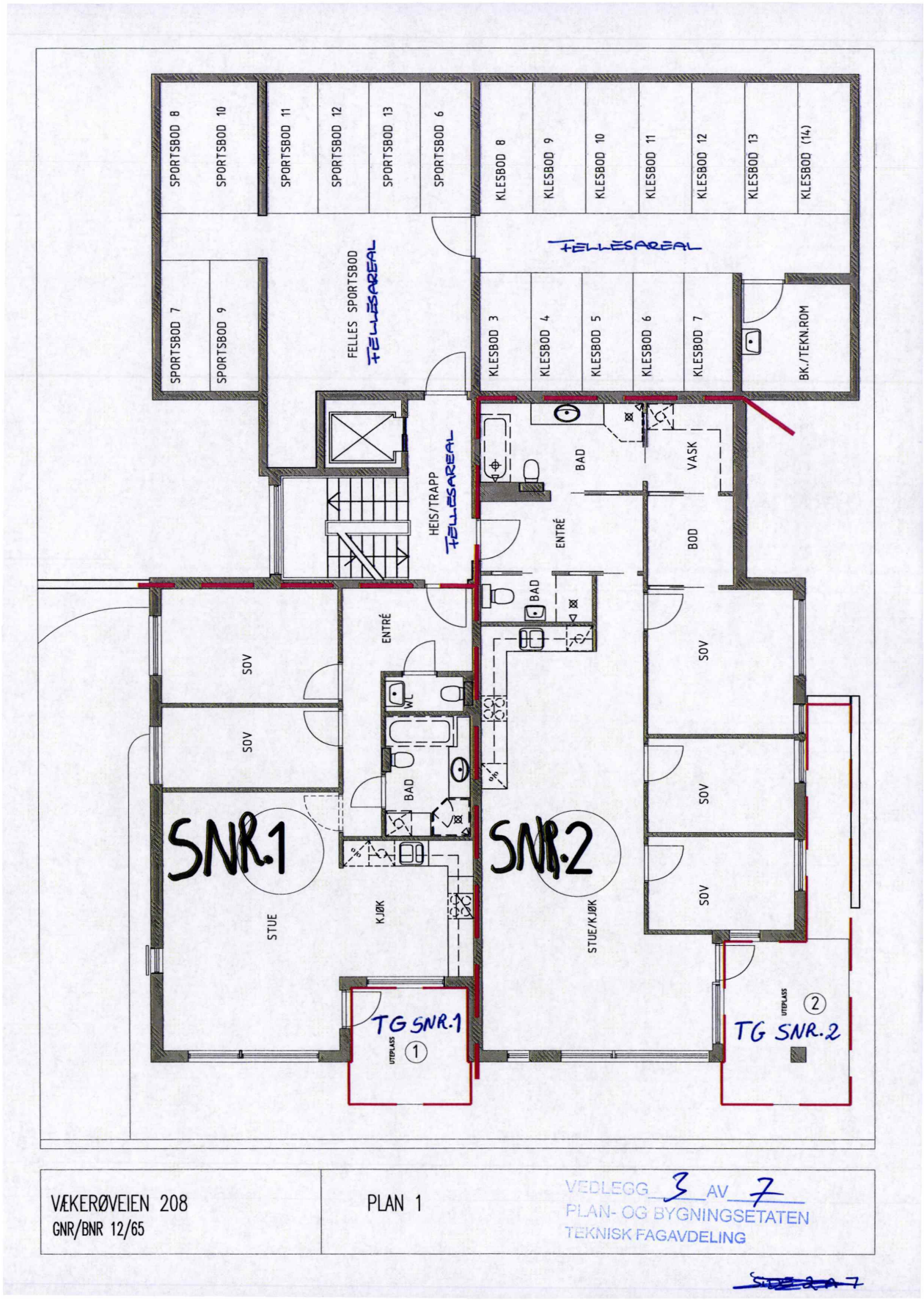
Noter:

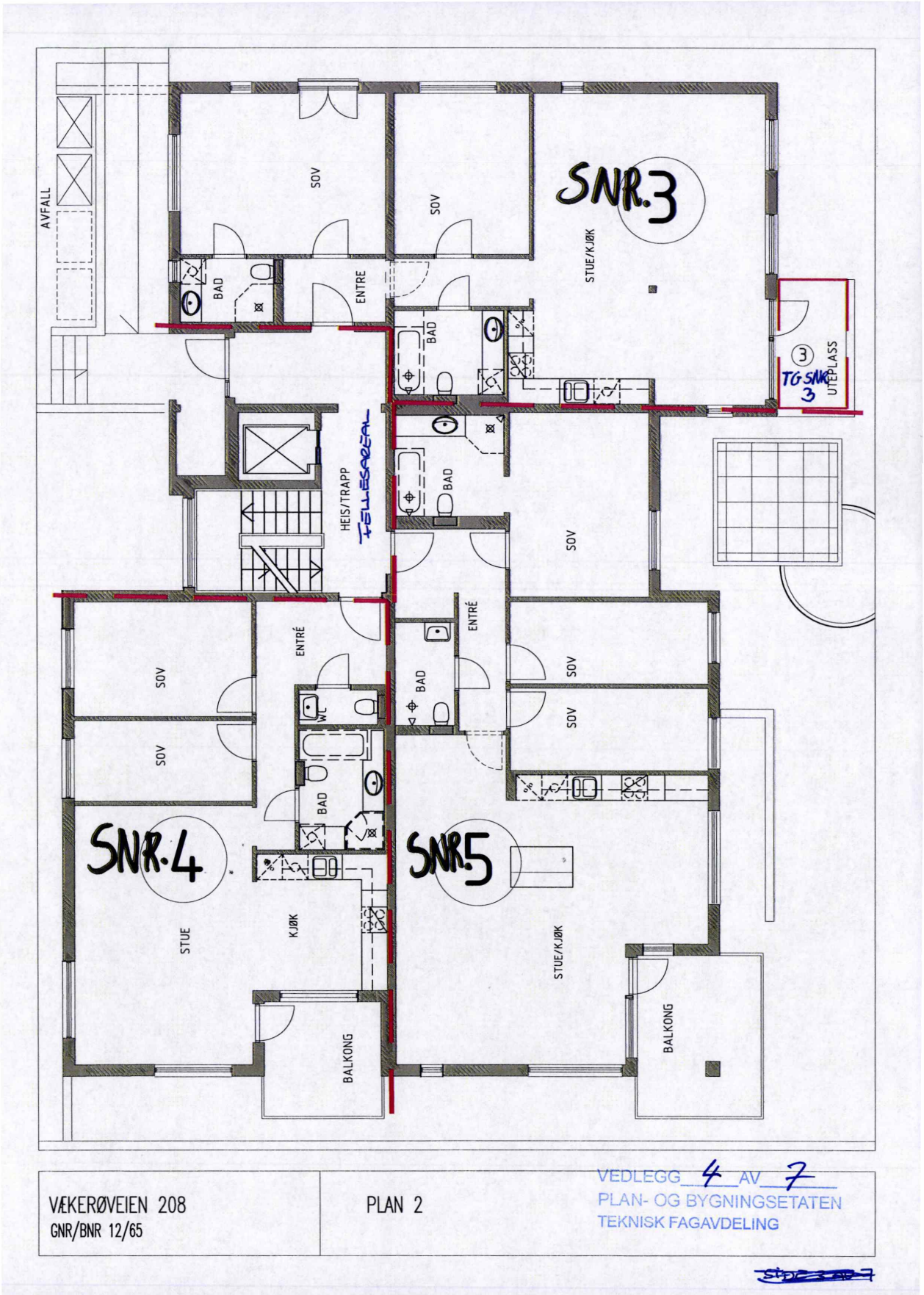
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

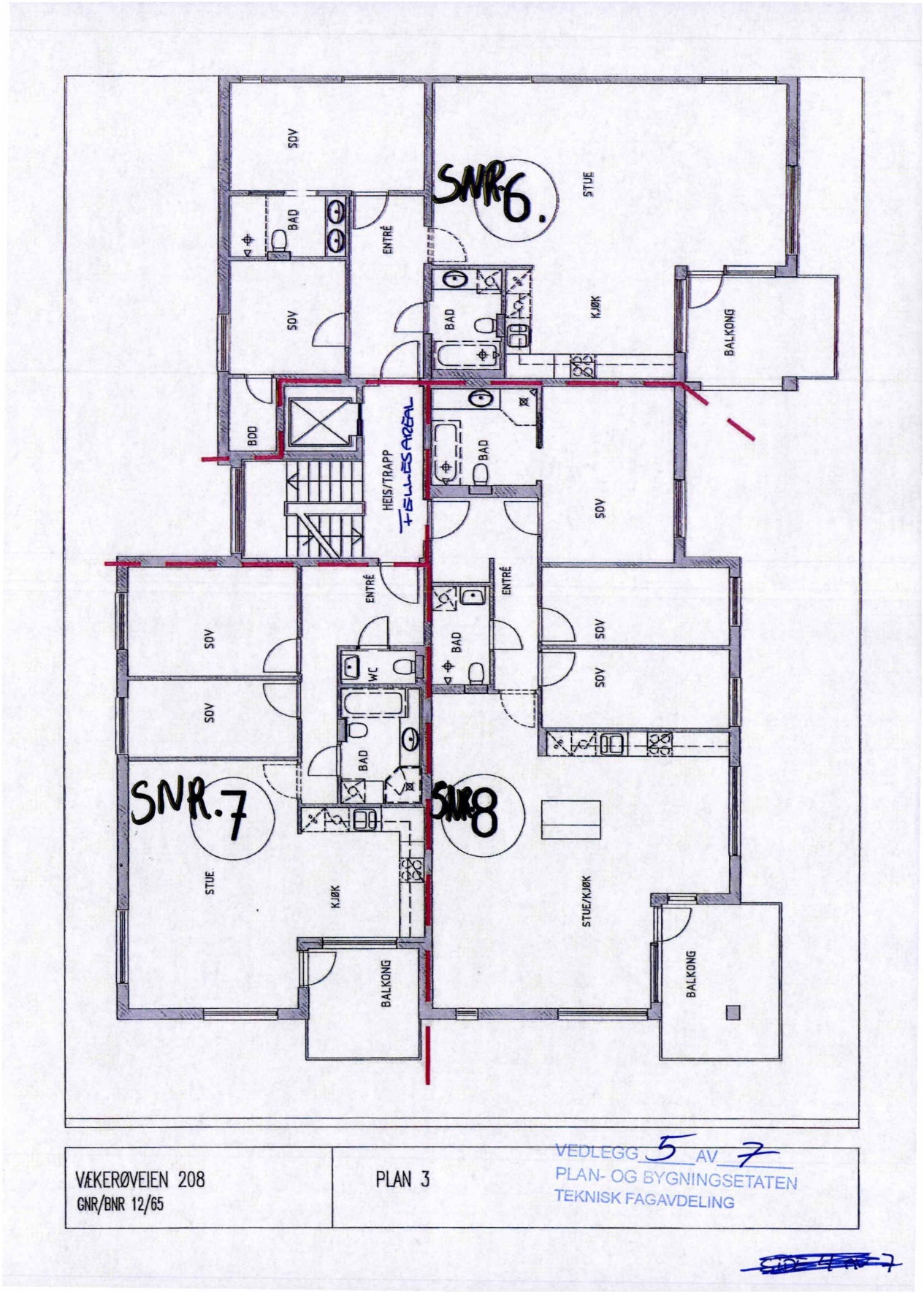
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

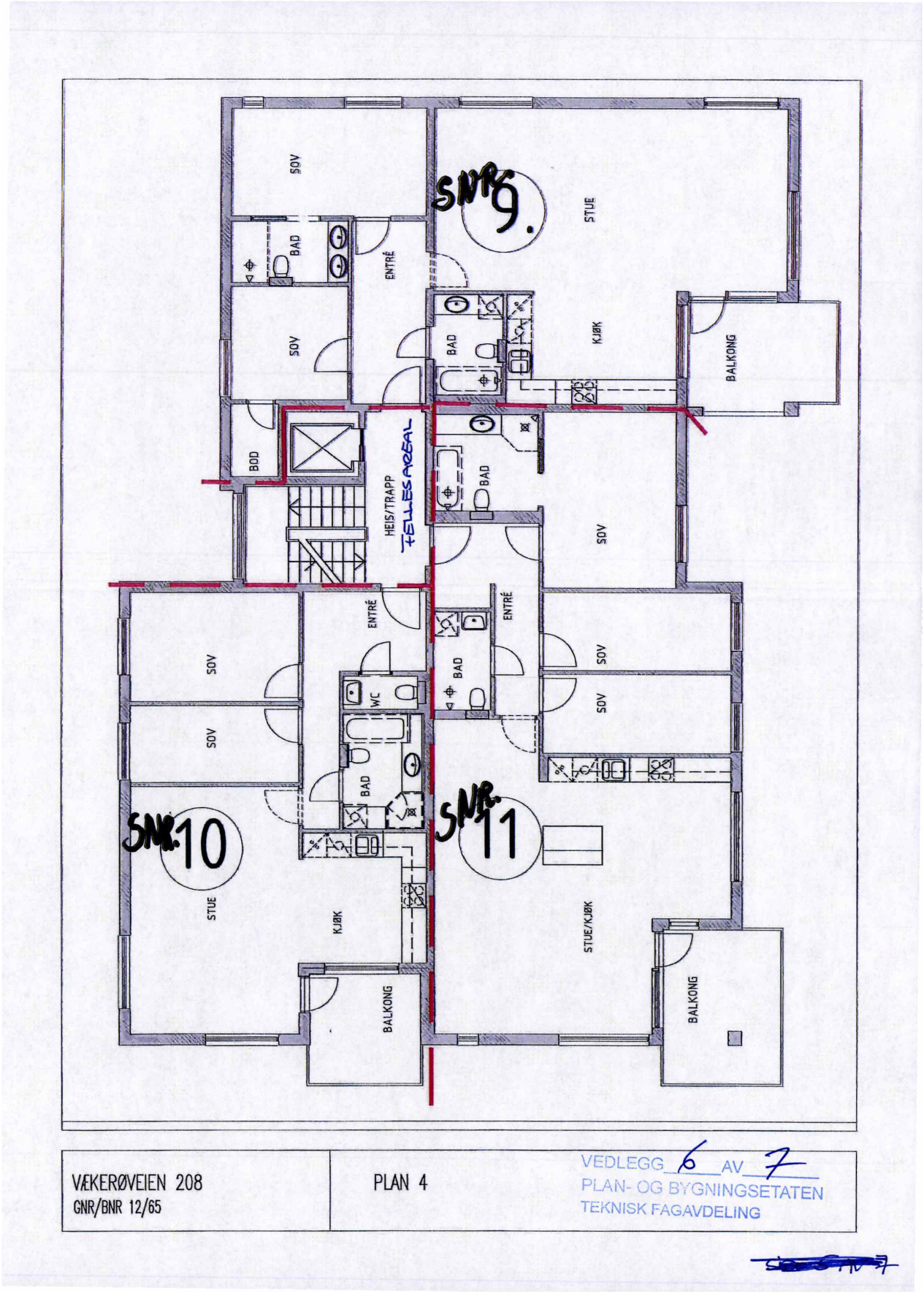

12/700
Felles
TG2
TG1
12/64
12/65
HUS
TG3
12/609
208
Vækerøveien
12/569
N
Landmålingskart. Vækerøveien 208. Seksjonering.
201500855-16. 12/65.
Euref89 sone 32.
11.06.2015
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

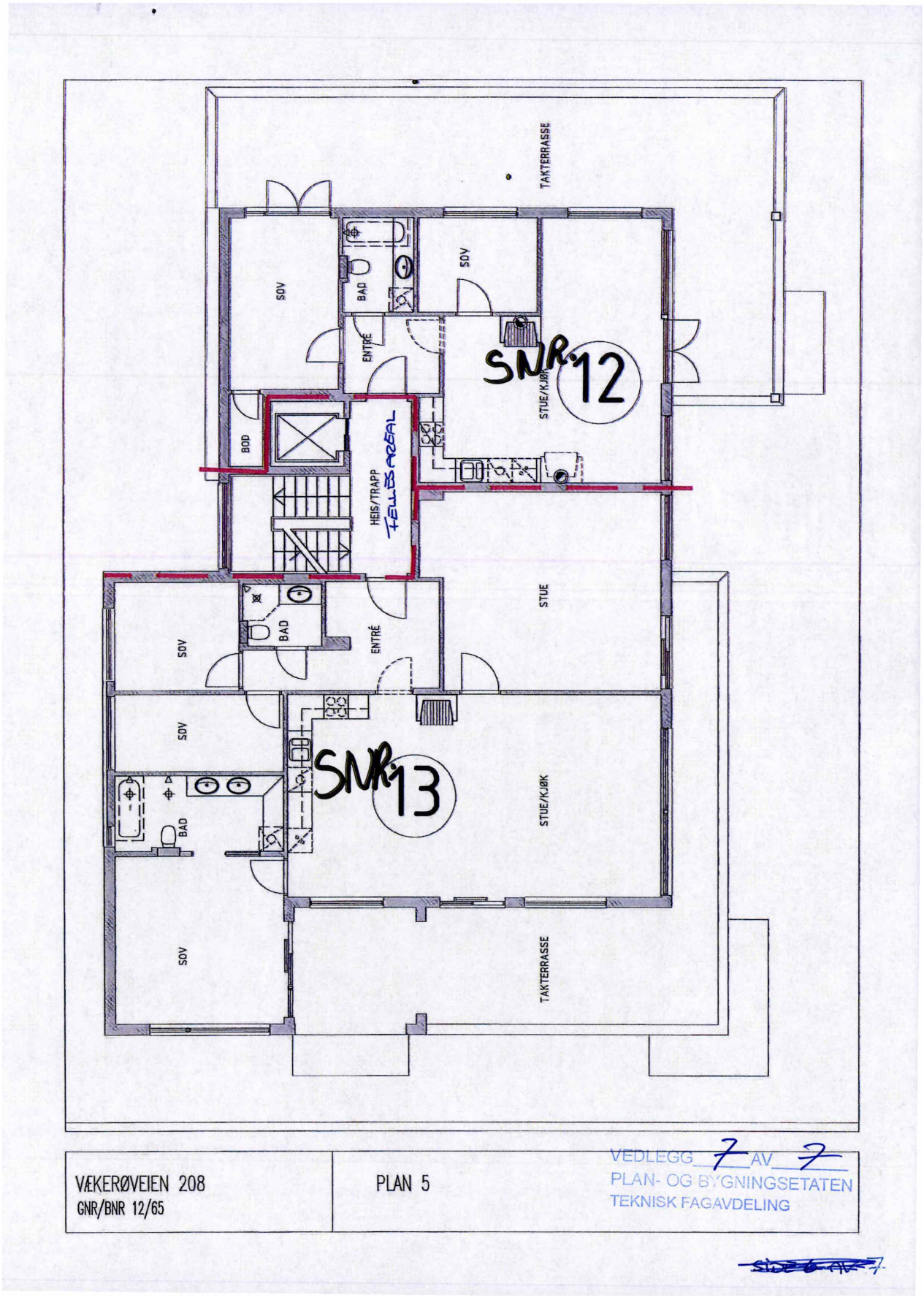

TILLEGGSDEL
SEKSJON 3
HEIS/TRAPP
SLUSE
FELLES GARASJE
(FELLESAREAL)
SPORTSBOD 1
SPORTSBOD 2
SPORTSBOD 3
SPORTSBOD 4
SPORTSBOD 5
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN KJELLER
TEKNISK FAGAVDELING
SIDE 7 AV 7


SPORTSBOD 8
SPORTSBOD 10
SPORTSBOD 11
SPORTSBOD 12
SPORTSBOD 13
SPORTSBOD 6
KLESBOD 8
KLESBOD 9
KLESBOD 10
KLESBOD 11
KLESBOD 12
KLESBOD 13
KLESBOD (14)
SPORTSBOD 7
SPORTSBOD 9
FELLES SPORTSBOD
FELLESAREAL
KLESBOD 3
KLESBOD 4
KLESBOD 5
KLESBOD 6
KLESBOD 7
BK./TEKN.ROM
HEIS/TRAPP
BAD
VASK
ENTRÉ
BOD
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
WC
BAD
BAD
SNR.1
SNR.2
STUE
KJØK
STUE/KJØK
UTEPLASS
1
TG SNR.1
UTEPLASS
2
TG SNR.2
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN 1
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR.3
SNR.4
SNR.5
SOV
SOV
STUE/KJØK
BAD
ENTRE
HEIS/TRAPP
TELLESKJEL
BAD
UTEPLASS
TG SNR 3
SOV
ENTRÉ
BAD
ENTRÉ
SOV
SOV
SOV
SOV
WC
BAD
STUE
KJØK
BALKONG
STUE/KJØK
BALKONG
AVFALL
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN 2
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR 6.
SNR.7
SNR 8
SOV
BAD
ENTRÉ
STUE
KJØK
BALKONG
BOD
HEIS/TRAPP
TRUKKES AVBAL
WC
STUE/KJØK
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN 3
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

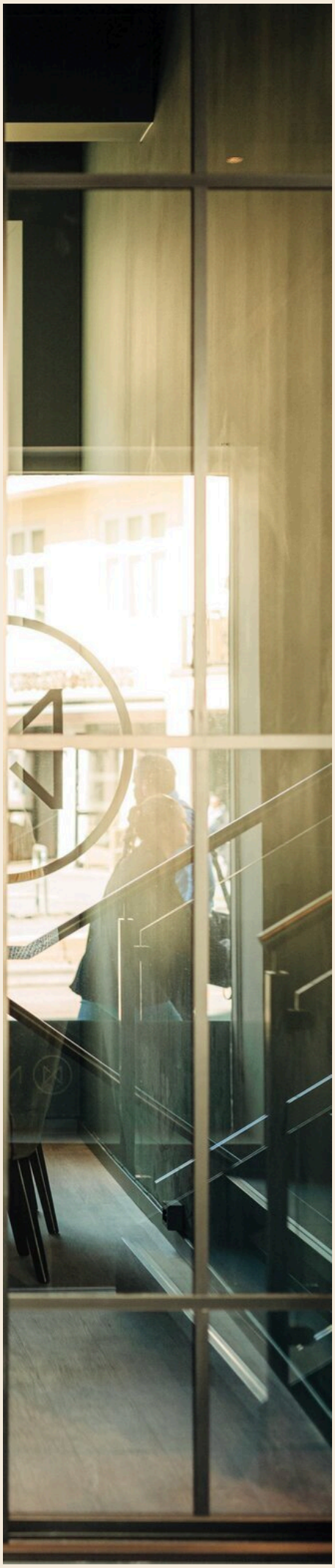

SNR 9.
SOV
BAD
ENTRÉ
STUE
KJØK
BALKONG
BOD
HEIS/TRAPP
FELLESAREAL
SOV
ENTRÉ
BAD
WC
SNR. 10
STUE
KJØK
BALKONG
SNR. 11
STUE/KJØK
BALKONG
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN 4
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TAKTERRASSE
SOV
BAD
SOV
ENTRE
SNR. 12
STUE/KJØK
BOD
HEIS/TRAPP
FELLESAREAL
STUE
SOV
BAD
ENTRÉ
SOV
SNR. 13
STUE/KJØK
BAD
SOV
TAKTERRASSE
VÆKERØVEIEN 208
GNR/BNR 12/65
PLAN 5
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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.

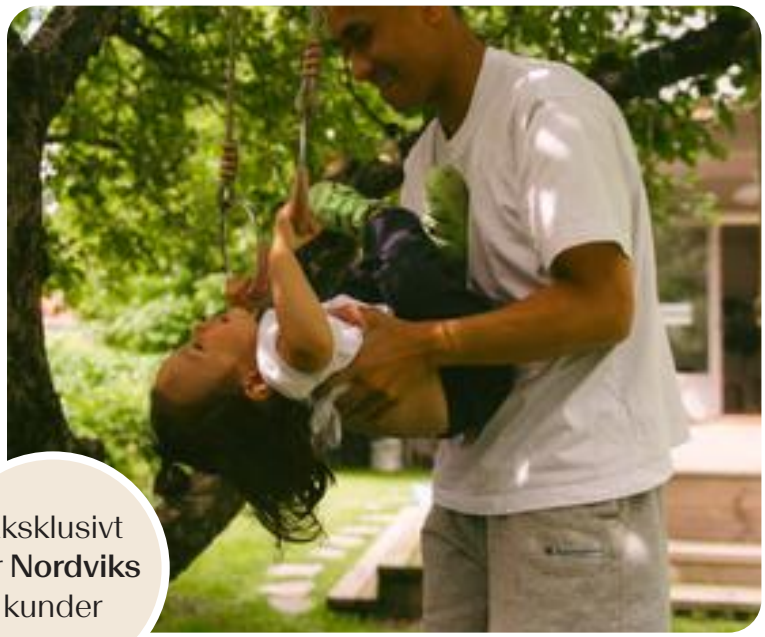


Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 22-0212/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vækerøveien 208 0751 OSLO
Matrikkel: Gnr 12, bnr 65, snr 3 (ideell andel 1/1) 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Nielsen Rommen

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375