

Porfyrveien 6



Velkommen til

Porfyrveien 6



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Røa

Pen og lys 3-roms endeleilighet med solrik balkong og direkte adkomst til hage | VV og fyring inkl. | Kjøkken fra 2022

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	397 058,-
Omkostninger	146 270,-
Totalpris	5 943 328,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 461,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1957

Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no

Megler 2	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no




FLOWER MARKET
STOCKHOLM
LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS



Kort fortalt

- Velkommen til Porfyrveien 6 - Lys 3-roms endeleilighet med pent separat kjøkken. Boligen har en solrik sydvest-vendt balkong med direkte adkomst til sameiets pent opparbeidede hage.

- Høydepunkter:
- Endeleilighet med vinduer på tre sider
- Felleskostnader inkl. varmtvann og fyring
- Balkong med direkte adkomst til hage. Sol fra ca. 09-20:30 på sommeren
- Strømforbruk i hele 2024 var 3805 kWh. Varierer fra husstand til husstand
- Nytt kjøkken fra 2022
- Fasaderehabilitering, etterisolering og vindusbytte i 2023
- Gratis gateparkering
- Tre boder på til sammen ca. 14 kvm.
- Mærradalen med gode tur muligheter rett utenfor døren
- Kort vei til Røa sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud
- Kollektiv transport i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

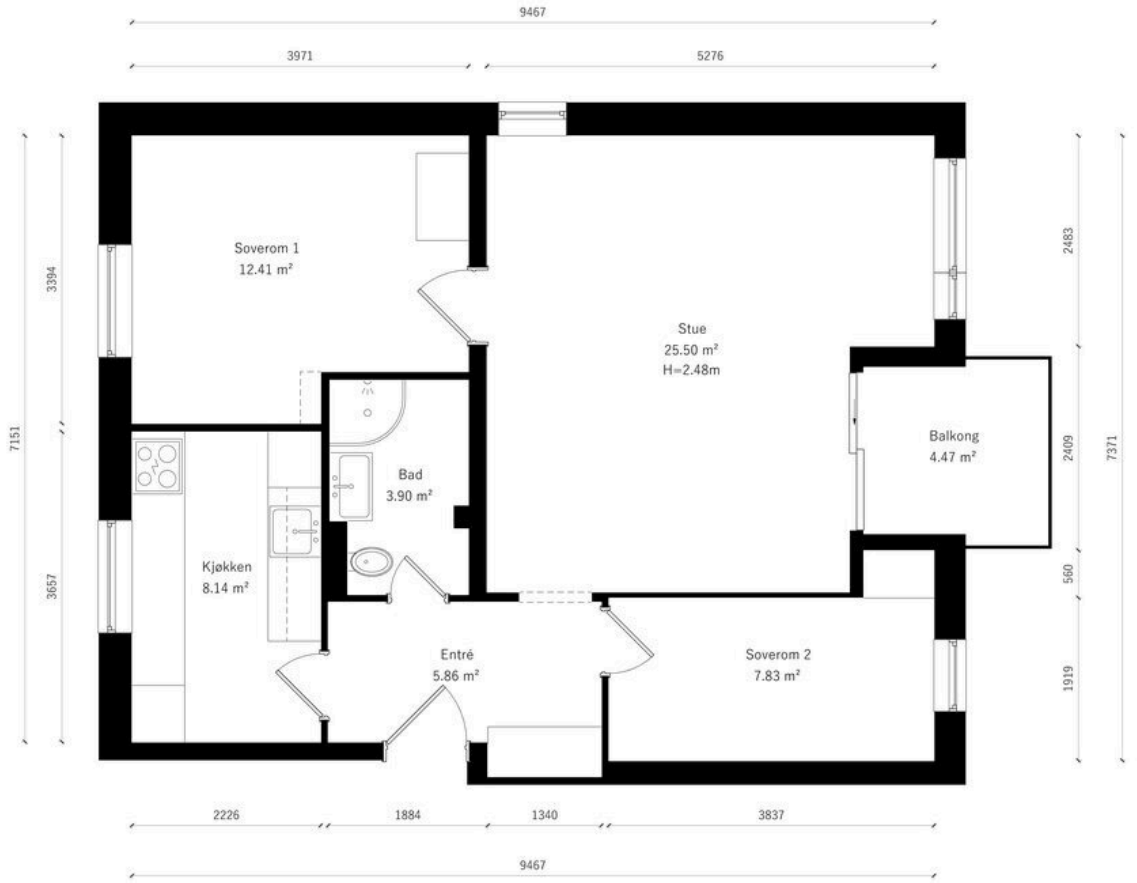
BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. 2 boder.
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.



Porfyrveien 6

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

















Informasjon

Porfyrveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0036/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 277, snr 38 i Oslo kommune

Selgere
Christina Kvavik Sangolt
Christoffer Kvavik Sangolt

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
397 058,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 797 058,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 943 328,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 956 028,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. 2 boder.
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med gode løsninger for oppbevaring og plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Stuen er romslig, og har plass til ulike soner og sittegrupper, samt stort spisebord. I enden av stuen har du adkomst til leilighetens balkong som har gode solforhold med sol fra kl. 09 til 20:30. Fra balkongen har du en trapp ned til sameiets hage, som gjør hagen veldig lett tilgjengelig.

Kjøkken:
Pent IKEA-kjøkken fra 2022 med innredning bestående av glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ovn, kum med ettgreps blandebatteri, kjøl/fryseskap, platetopp med nedfelt ventilator, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Bad:
Pent flislagt baderom fra 2008 som består av flislagte vegger og gulv, gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant og opplegg samt plass og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har totalt 2 soverom hvorav hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Soverom 2 er et noe mindre soverom som egner seg utmerket til barnerom.

Overflater:
Gulv med laminat og vinylfliser.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Annet:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m
Bod på loft med måleverdig areal på 1,6 kvm.
Bod i kjeller på 7,50 kvm.
Bod i kjeller på 4,65 kvm.

Parkering

Gratis gateparkering langs hele Porfyrveien.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Bad ble pusset opp av sameie i 2008.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og oppussing av fasaden samt nye vinduer og balkong dør i regi av sameiet i 2022/23. Byggherre på prosjektet var Selvaag. Rehabilitering av tak samt isolering av råloft mot leilighetene i 2015 i regi av sameiet. Firma som utførte jobben var Follo Tak.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektriske AS. Oppgraderte sikringsskap med nye kombiautomater, samt utvidelse med nye kurser til kjøkkenet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er 3 felles ladere ved garasjeanlegg som tilhører sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Små sprekker/hull i fugemassen mellom flisene i dusjen. Lite hakk i veggflis på bak døren. 2 hakk i flis på bad nedenfor opplegget til vaskemaskin. Lite hakk i kanten på vasken. Noe svelling på baderomsinnredning.

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)
Ja
Beskriv: Det har vært oversvømmelse i kjeller høsten 2015 i følge tidligere årsrapport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Fasade er nylig rehabilitert og vinduer er nye fra 2022/23.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er sprekker i to vegger i stua(yttervegg). Dette ble utbedret i 2022. Det har i ettertid sprukket opp igjen, men er planlagt utbedring før salg. Det er noe skjevhet i gulvene. Knirk i gulv i gangen.

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: Det har vært tilfeller av mus i kjeller tidligere. Vi har ikke selv opplevd det.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Døren til soverom kan lukkes, men går ikke helt i hakk. Den kan dyttes opp, uten å ta ned håndtaket.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført en tilstandsrapport den 26.02.2021 i forbindelse med kjøp.

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?
Ja
Beskriv: Det er planlagt rivning av Røa Næringspark like ved Porfyrveien. Det er planlagt bygging av leiligheter. Det er usikkert om det er godkjent, og evt. byggestart ligger mest sannsynlig noen år frem i tid.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært snakk om å innføre IN-ordning, slik at hver eier kan betale ned egen fellesgjeld. Dette er pr. nå ikke blitt vedtatt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det mangler lokk på lufteluke over kjøleskap. Det er lufte ventil på yttervegg, men ikke på innervegg.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Følgende forhold har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater
Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Radon
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Overflater vegger og himling - Bad
Det er påvist riss i enkelte fuger.

Overflater Gulv - Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Er vurdert til hovedsluk da det er list for dusjdører som stopper vann.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning - Bad
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist svelling i servantinnredning.

Ventilasjon - Bad
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.
Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Avtrekk - Kjøkken
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Elektrisk anlegg
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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Garderobeskap på soverom medfølger.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 3 805 kWh i hele 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 461,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-tv, fyring (oppvarming) og varmtvann, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsfører, felles forsikring, revisjonshonorar og festeavgift.

Fordeling:
Internett: 178,00,-
Nedbetaling andel fellesgjeld: 1 926,00,-
Kabel-tv: 247,00,-
Felleskostnader: 5 109,52,-

Kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 484 604,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 938 416,- 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

Sameiet har kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Røa Boligsameie , orgnr. 983783112

Om sameiet

Generelle opplysninger om Røa Boligsameie:
Røa Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 783 112, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.
Sameiet består av 66 seksjoner.
Sameiet omfatter boligbyggene i Porfyrveien 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10 og garasjeanlegget på gnr 11, bnr 277 festet av Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets kontaktinfo: roa@styrerommet.no.

Røa Boligsameie har avtale med Ren Vaktmesterservice.

Hjemmeside: https://vibbo.no/roa/om

Vibbo.no er portal med oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Utdrag fra årsberetning 2024:

Økonomi
Økonomien til sameiet er svært stram. Årsaken til dette er høy rente kombinert med høye lån, prisøkning, høye strømpriser og kritisk vedlikehold av gammelt utstyr. For å få økonomien til å gå rundt har styret økt felleskostnader og redusert strømutgifter i fellesarealer.

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

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:

2023:
• Sameiet har nettopp avsluttet fasaderehabilitering, etterisolering og vindusbytte.

2022:
• Fasadeoppussing - etterisolert, skiftet vinduer og balkongdør.

2017:
• Nytt porttelefonanlegg.
• Drenert rundt halve bygg nr. 4 og byttet avløpsrør mellom grunnmur og kum, utført av Gravco.

2016:
• Rens av ventilasjonsanlegg i alle leilighetene.

2015:
• Rehabilitering av tak i nr. 2,4,6,8,10, samt isolering av råloft mot leilighetene.

2014:
• Branndører til alle kjeller og loft, samt leiligheter uten godkjent branndør.
• Rehabilitering med bytte av tak i nr. 3, 5 og 7.

2013:
• Montering av optiske røykvarslere i oppgangene.

• Nytt låssystem til alle fellesdører.

2012:
• Oppussing av resten av vaskekjellerne ble utført i nr. 5, 4, 6, 8 og 10.
• Maling av oppgangene i nr. 3a, 5b, 10, 8 og 4, som sameierne selv bekoster.
• Montering av brannslukningsapparater i alle oppganger.

2011:
• Innsetting av nye isolerte vinduer fra firmaet Natre, i alle oppganger.
• Håndløpere ble montert.
• Reparasjon og utbedring av takrenner, møner og feste av løse aluminiumsplater på tak.

2010:
• Rehabilitering av gavlvegg avsluttet.
• Reparasjon og maling av sårskader på bygningene i nr. 2-4-6-8 og 10.

2008:
• Vedlikehold og oppussing av garasjer.
• Oppgradering av fyrrom.
• Bytte av radiatorventiler.
• Nye branndører til tavlerom i alle kjellere.
• Soilrørene ble byttet.

2007-2008:
• Våtrom/bad.

2005:
• Drenering.
• Tak ble utbedret.

2004:
• Asbestsanering.

2002:
• Drenering langs hele langsiden mot Porfyrveien.

2000:
• Oppgradering/ombygging av kabelnettet til bredbånd.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 397 058,- pr. 11.03.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207364592
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 6 197 437,00
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208173987
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 18 998 337,00
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208475835
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 771 710,00
Innfrielsesdato: 28.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207364592
Restsaldo: 91 249,07
Kapitalkostnader: 861,19

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208173987
Restsaldo: 279 723,24
Kapitalkostnader: 1 884,07

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208475835
Restsaldo: 26 085,98
Kapitalkostnader: 205,00

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. 11 080 833,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 617 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6590485

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 800 kvm (Festetomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier til innganger.

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Nærhet til flere skoler og barnehager.

Bebyggelse

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade.
- Takkonstruksjoner i treverk med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Huseby skole
Ungdomsskole: Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.02.1961.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligområde ihht. 234/53 (S-436). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plansaker er pågående i området:

Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202005592 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005592

Sørkedalsveien 150 A med flere - planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202015613 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202015613

Følgende byggesaker er pågående i området:

Aslakveien 14 A - Bruksendring til lokaler for fysikalsk behandling
Saksnummer 202454458
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454458

Aslakveien 12 E - Bruksendring av kjeller og garasje til oppholdsareal
Saksnummer 202117399
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117399

Ostadalsveien 17 A - Tilbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer 201708484
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201708484

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/277/38:
15.04.1958 - Dokumentnr: 4032 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,334
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

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

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

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

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

15.04.1958 - Dokumentnr: 4032 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 27,334
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

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

12.03.1986 - Dokumentnr: 16388 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1982 - Dokumentnr: 17493 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 293/19900

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 66 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 673,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 149 183,- 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 15. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Porfyrveien 6

Porfyrveien 6

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	**11 min**
552 elever, 26 klasser	0.7 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**17 min**
506 elever, 21 klasser	1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**18 min**
475 elever, 23 klasser	1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**24 min**
524 elever, 24 klasser	1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**18 min**
689 elever, 48 klasser	1.3 km
Persbråten videregående skole	**16 min**
650 elever, 25 klasser	1.1 km
Ullern videregående skole	**9 min**
530 elever, 20 klasser	3.9 km

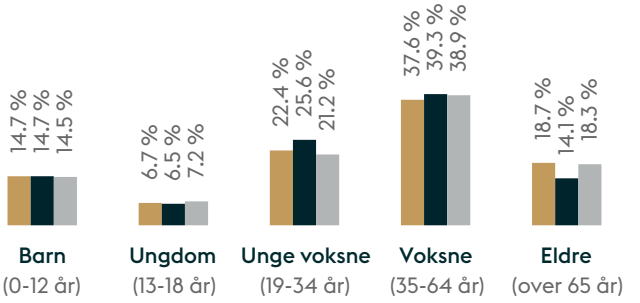
Offentlig transport

Røa næringspark	**3 min**
Linje 1N, 46	0.2 km
Røa	**11 min**
Linje 2	0.8 km
Sollerud	**9 min**
Linje 13	4 km
Skøyen stasjon	**10 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.9 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.1 km

Barnehager

Lysejordet barnehage (1-5 år)	**13 min**
87 barn	0.9 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	**12 min**
57 barn	0.9 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	**13 min**
63 barn	0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Søndre Rød ballbinge	5 min
Huseby skole	10 min
Mudo Røa	3 min
Basic Treningssenter	3 min

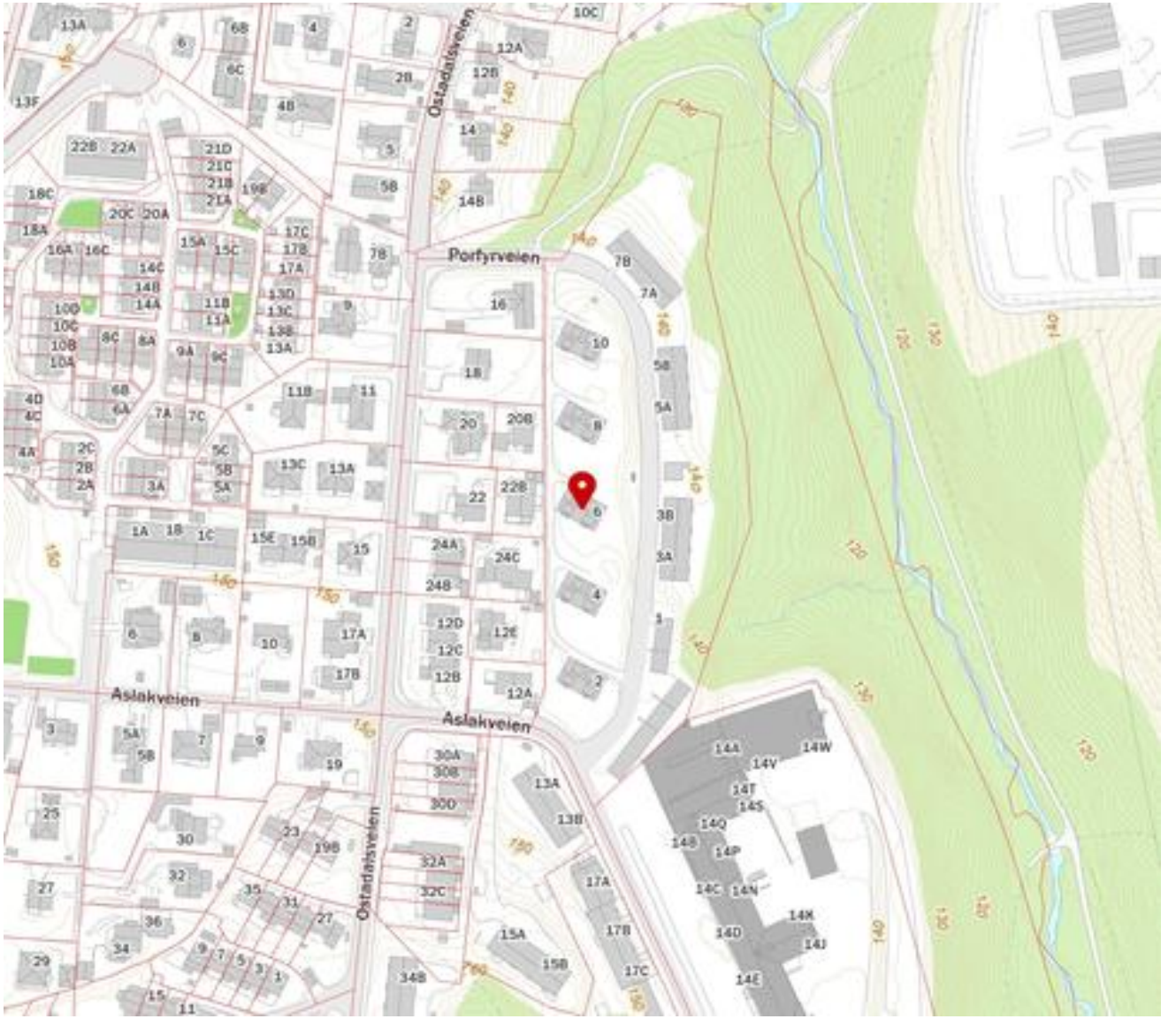
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sangolt, Christoffer Paus	9578-5999-4-1222434	2025-03-09 22:40:13
Kvavik, Christina	9578-5999-4-2879086	2025-03-09 22:43:17

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
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0036/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Porfyrveien 6, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Christoffer Kvavik Sangolt, Christina Kvavik Sangolt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad ble pusset opp av sameie i 2008.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterisolert og oppussing av fasaden samt nye vinduer og balkong dør i regi av sameiet i 2022/23. Byggherre på prosjektet var Selvaag. Rehabilitering av tak samt isolering av råloft mot leilighetene i 2015 i regi av sameiet. Firma som utførte jobben var Follo Tak.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektriske AS. Oppgraderte sikringsskap med nye kombiautomater, samt utvidelse med nye kurser til kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det er 3 felles ladere ved garasjeanlegg som tilhører sameiet.

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?
Ja

Beskriv: Små sprekker/hull i fugemassen mellom flisene i dusjen. Lite hakk i veggflis på bak døren. 2 hakk i flis på bad nedenfor opplegget til vaskemaskin. Lite hakk i kanten på vasken. Noe svelling på baderomsinnredning.

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)
Ja

Beskriv: Det har vært oversvømmelse i kjeller høsten 2015 i følge tidligere årsrapport.

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

Eventuell kommentar: Fasade er nylig rehabilitert og vinduer er nye fra 2022/23.

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?
Ja

Beskriv: Det er sprekker i to vegger i stua(yttervegg). Dette ble utbedret i 2022. Det har i ettertid sprukket opp igjen, men er planlagt utbedring før salg. Det er noe skjevhet i gulvene. Knirk i gulv i gangen.

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: Det har vært tilfeller av mus i kjeller tidligere. Vi har ikke selv opplevd det.

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?

Ja

Beskriv: Døren til soverom kan lukkes, men går ikke helt i hakk. Den kan dyttes opp, uten å ta ned håndtaket.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført en tilstandsrapport den 26.02.2021 i forbindelse med kjøp.

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt rivning av Røa Næringspark like ved Porfyrveien. Det er planlagt bygging av leiligheter. Det er usikkert om det er godkjent, og evt. byggestart ligger mest sannsynlig noen år frem i tid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært snakk om å innføre IN-ordning, slik at hver eier kan betale ned egen fellesgjeld. Dette er pr. nå ikke blitt vedtatt.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det mangler lokk på lufteluke over kjøleskap. Det er lufte ventil på yttervegg, men ikke på innervegg.

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: 22-0036/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvavik, Christina	**2025-03-09**	**Sangolt, Christoffer Paus**	**2025-03-09**

Identifikasjon

bankID Kvavik, Christina

Identifikasjon

bankID Sangolt, Christoffer Paus

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
OSLO kommune
gnr. 11, bnr. 277, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 13.03.2025 Oppdragsnr.: 20463-2089 Referansenummer: UN1369

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Porfyrveien 6. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1957

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong med pusset og malt fasade.
- Takkonstruksjoner i treverk med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Radiatorer.
- Felles varmtvann.

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

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

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 100 m
Dagligvare: 350 m
Barnehager 1.0 km: 13
Barnefamilier i grunnkrets: 28 %
Kirkesogn: Røa
Grunnkrets: Mosekollen øst
Valgkrets: Persbråten videregående skole
Skolekrets: Huseby

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

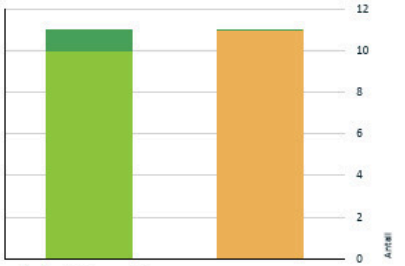
Toalettrom er innlemmet i bad.

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

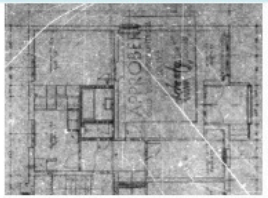
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering. (B30/35DB)

TG 1 Balkongdør

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2018. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4,4 kvm. Rekkverk på 107 cm. Balkongen er omtrent sørvendt. Gulv med fall mot ytterkant.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og vinylfliser.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.
Det er normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påberegnes ved brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det ikke er andre avvik. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue og kjøkken. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Tilstandsrapport

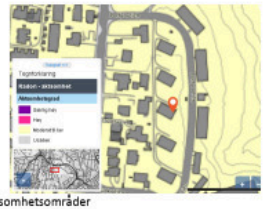
Årstall: 1961

TG 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon - aktsomhetsområder

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte glatte dører.

Eldre dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2007/08 i følge eier.
Dokumentasjon: Foreligger beskrivelser i fordelerskap.
Arbeid utført av: Ringside AS

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



1 ETASJE > BAD

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

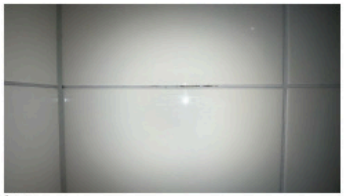
Flislagte vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss må jevnlig undersøkes. Ved videre utvikling må tiltak foretas.



Riss i fuger

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 22 mm til hovedsluk og 28 mm til sluk i dusjsone.
Synlig membranoppkant mot terskel på 30 mm.

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

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

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Er vurdert til hovedsluk da det er list for dusjdører som stopper vann.

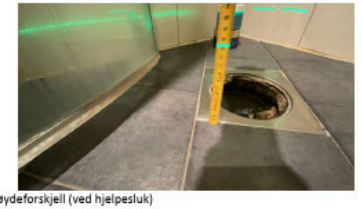
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Tilstandsrapport


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved hovedsluk)


Høydeforskjell (ved hjelpesluk)


Membran

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk under servantinnredning med delvis synlig klemt sveisemembran under klemring.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fult ut.

Ukjent tettesjik på veggger.
Synlig oppbrettet membran mot terskel.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

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

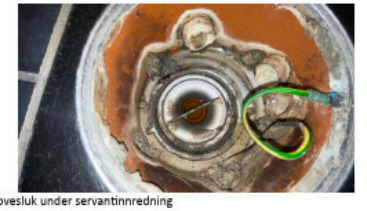
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport


Hovesluk under servantinnredning


Hjelpesluk i dusjsonen



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: vegghengt toalett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, speil med belysning, dusjarmatur, dusjdører, plass og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er påvist svelling i servantinnredning.

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

Svelling må fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling.


Ingen spalte for lekkasjesikring


Svelling på innredning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft fra spalte under dør.

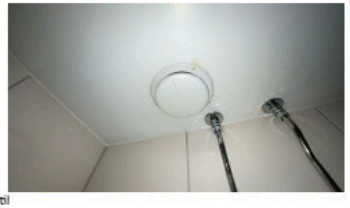
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.



Ventil

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur vegger.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ovn, kum med ettgreps blandebatteri, kjøl/fryseskap, platetopp med nedfelt ventilator, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Det er montert vannvakt og komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør system fra baderomsrenorvering med tilgang til fordelerskap på badet. Det er tilgang til stoppeventiler i fordelerskapet, stoppeventiler er funksjonstestet ved befaring. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til baderomsgulv.

Vær klar over at skjulte rør er vurdert ut i fra oppgitt alder, det kan være feil utførelse, skader etc.. som ikke er synlig for vurdering.



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.
Kjøkken fra 2022 og bad fra ca 2007/08 i følge eier.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Vær klar over at skjulte rør er vurdert ut i fra oppgitt alder, det kan være feil utførelse, skader etc.. som ikke er synlig for vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer og enkelte veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til byggets

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme plassert i stue, soverommene og kjøkken.
Justeringsventiler fungerer. Ingen synlige lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



Radiator

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Hovedsikring: 40 amp
Kursoversikt: Ja
Antall kurser: 11 med hovedsikring
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

På badet. Ja, de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.
Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I vår eietid, ja. Røa Elektriske.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger noe dokumentasjon fra tidligere eier i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Tilstandsgrad 2:

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt branntekniskdokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	67			67	4
Loft		2		2	
Kjeller		12		12	
SUM	**67**	**14**			**4**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod	

Kommentar

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

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

Bod på loft med måleverdig areal på 1,6 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bod i kjeller på 7,50 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bod i kjeller på 4,65 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Felles bofunksjoner som deles av flere boenheter: opplysninger oppgitt av eier: vaskekjeller

Lovlighet

Byggetegninger

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

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Kommentar:

Toalettrom er innlemmet i bad.

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
Kommentar: Ja, elektriker og rørlegger ifm nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Christina Kvavik Sangolt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	277		38		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Porfyrveien 6

Hjemmelshaver
Sangolt Christina Kvavik,Sangolt Christoffer Kvavik,Oslo Kommune

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 460,52,-

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Røa Boligsameie	Obos eiendomsforvaltning	983783112

Felles gjeld:
Kr. 397 058 11.03.2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler		Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Porfyrveien 6, 0753 OSLO
Gnr 11 - Bnr 277
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

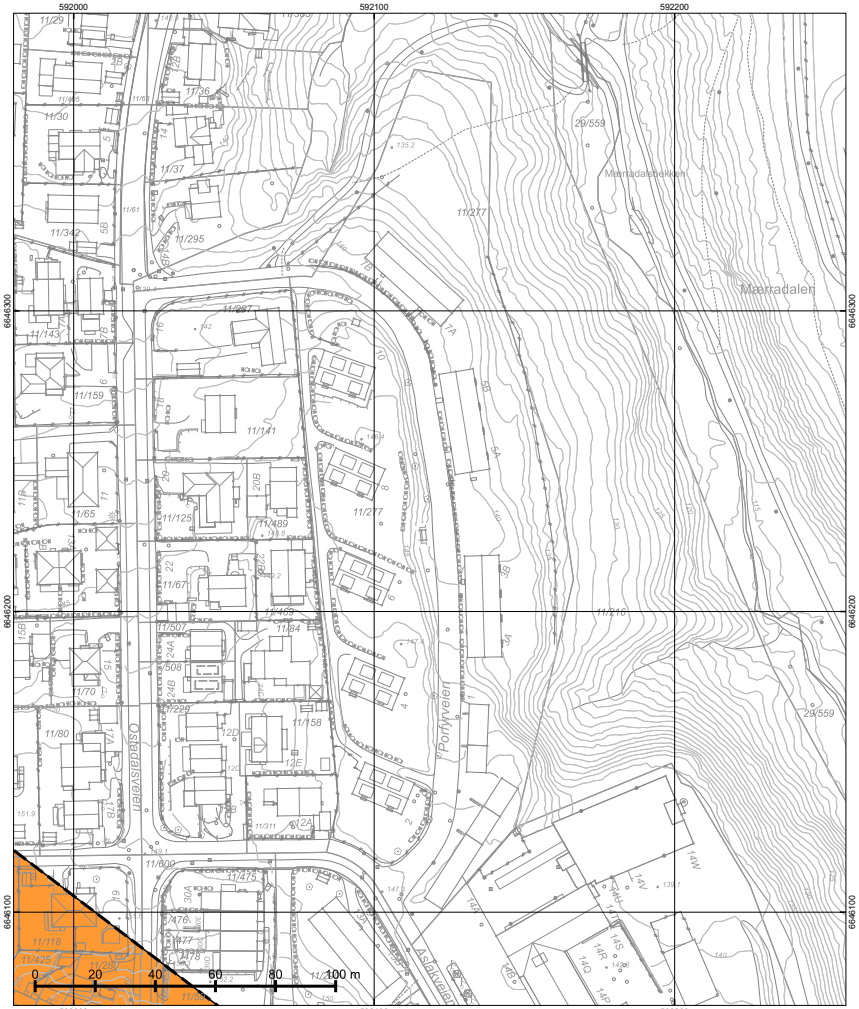
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UN1369

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

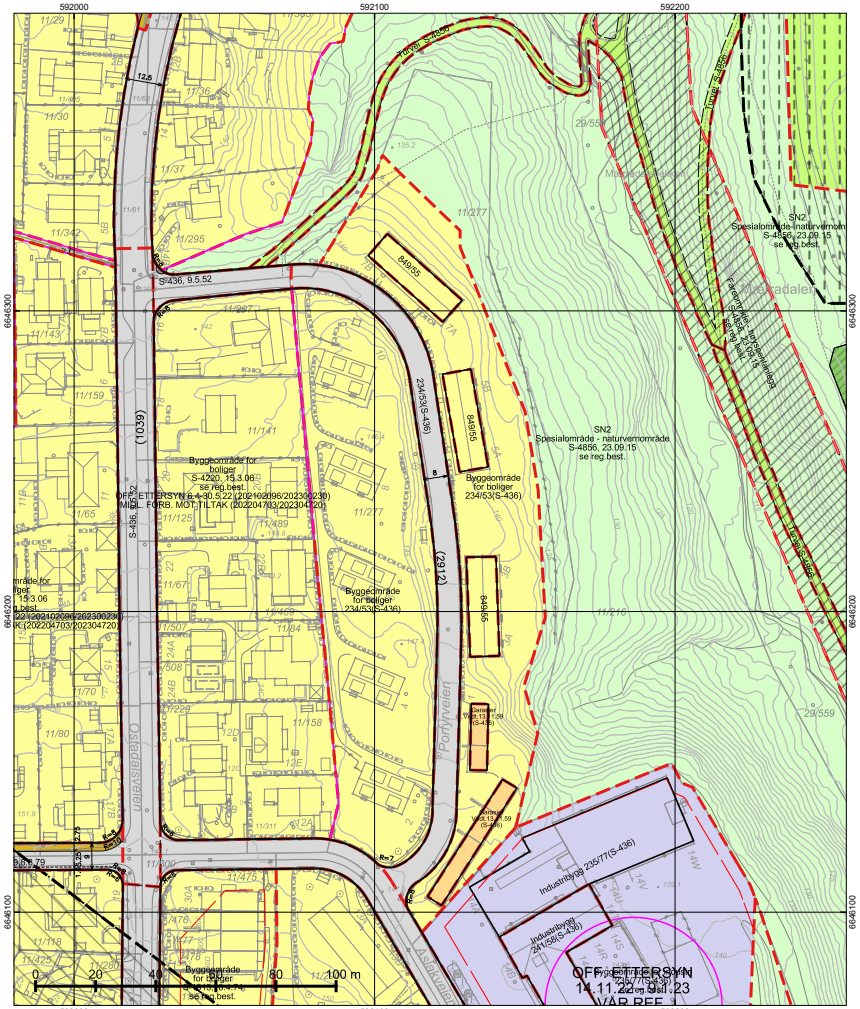
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327703/ 86507171
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: PORFYRVEIEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/277

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: 10.03.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

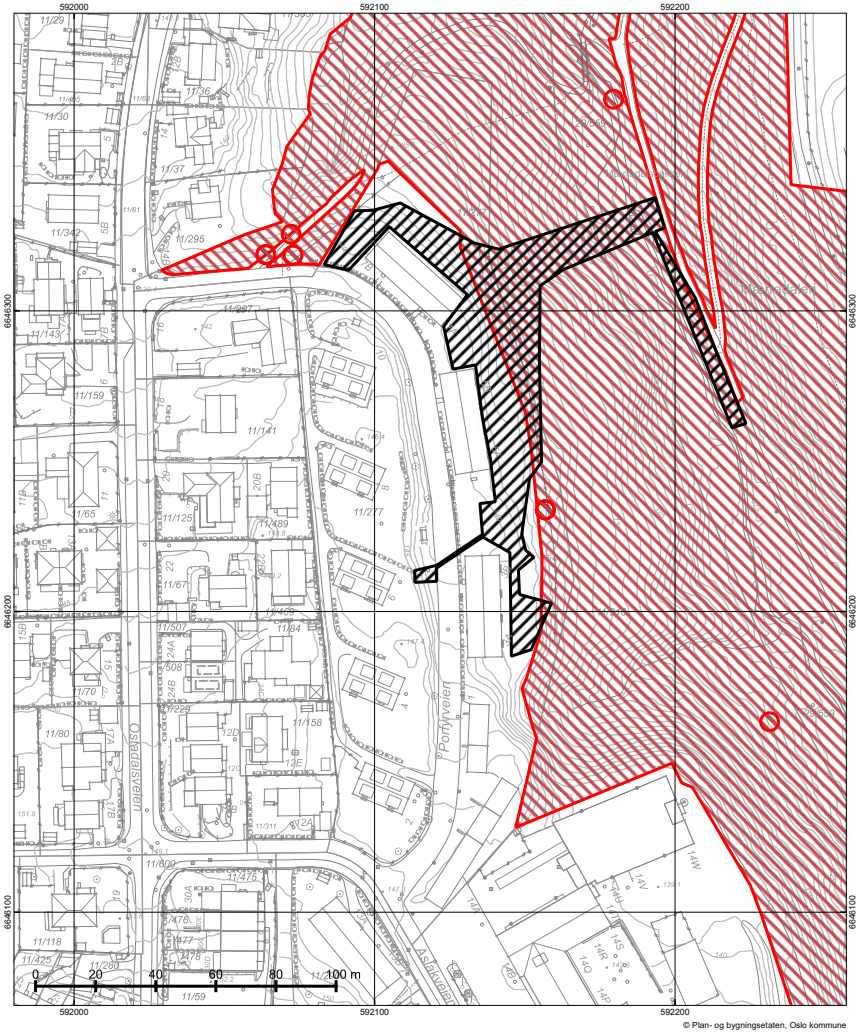
PlottID/Best.nr: 327703/ 86507171
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: PORFYRVEIEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/277

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 611 - Naturvernområde
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

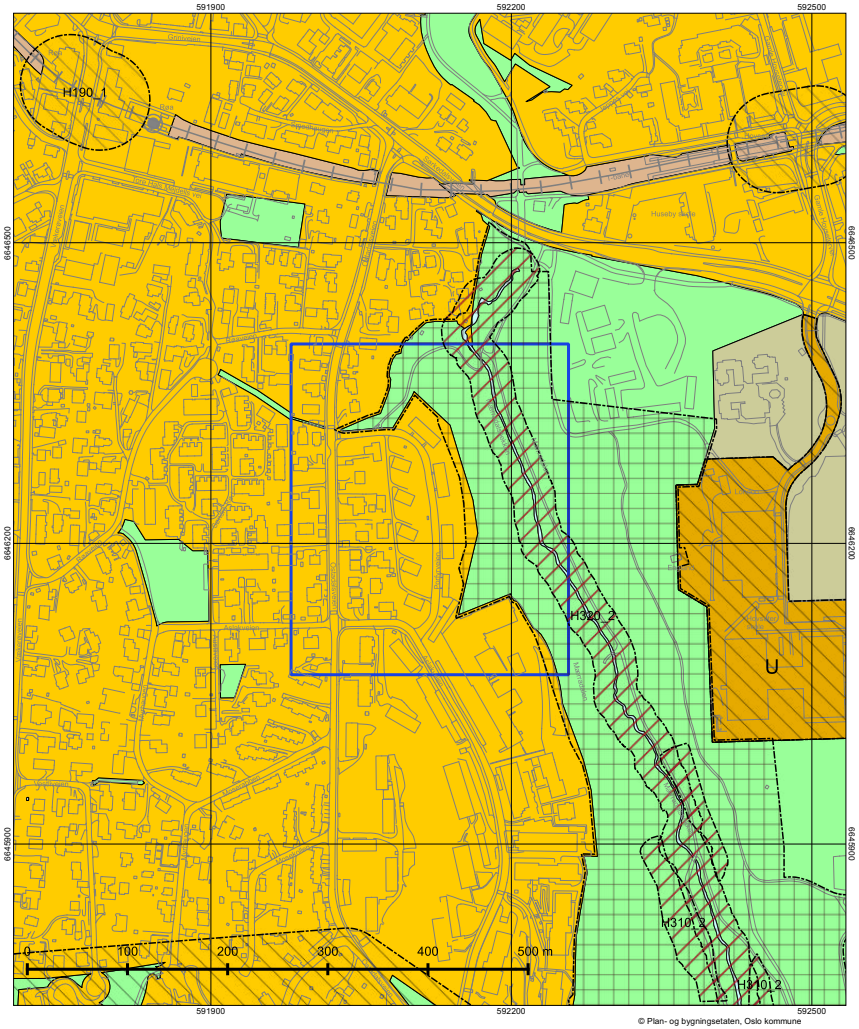
Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327703/ 86507171
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: PORFYRVEIEN 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/277

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.



Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327703/86507171
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen

APPROBASJON.

4152

Jnr. /54/RG/AaK. L.

Ang. Gnr. 11, bnr. 277, hus

Anmelder: A/S Røa og Smestad Byggelag, v/o.r.sakf. Tor Akre, Stortingsgt. 28, Oslo.

Eier: Anmelder.

Arbeidets art: Seksmannsbolig.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Dører merket rødt kryss må utføres som branndør 30, dør merket rød E etter elektrisitetsverkets forskrifter.

Rom for barnevogner og sportsutstyr må anordnes i kjeller.

Byggetillatelse kan ikke gis før spørsmålet angående tilfluktsrom i kjeller under garasjebygget er i orden; det må også dokumenteres at dette tilfluktsrom blir bygget samtidig.

Dessuten må vann- og kloakkforholdene være i orden. Ennvidere må situasjonsrisset forelegges Oslo vann- og kloakkvesen. Mulige bemerkninger derfra må følges.

Det må redegjøres for fyringsanlegg.

Nabovarsel ligger i sak vedrørende blokk H.

Unntak fra bygningslovens § 87,2 meddeles således at gesims og dekkbord kan utføres av tre.

Balkongene må utføres av ildfaste materialer.

Forøvrig henvises til nedenfor nevnte punkter: 1,2,3,4,5,6,7 og 8.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel),
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

5. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
6. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
7. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.
8. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Bygningssjefen i Oslo, den 6. januar 1955.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00
SP/WU.

KOPI

Oslo, den 11-8-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 11, bnr. 277, hus L, Porfyrveien 4.
Journalnr.: 54/4152.
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 8-2-1961.
Bygningens art: Seksmannsbolig.
Byggherre: Röa & Smestad byggelag A/S, v/Realbankens eiendomsavd., Torggt.2, Oslo.
Byggemester: Byggherren.
Ansvarshavende: Murmester Alf M. Arnesen, Øvre Vollgt. 7, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

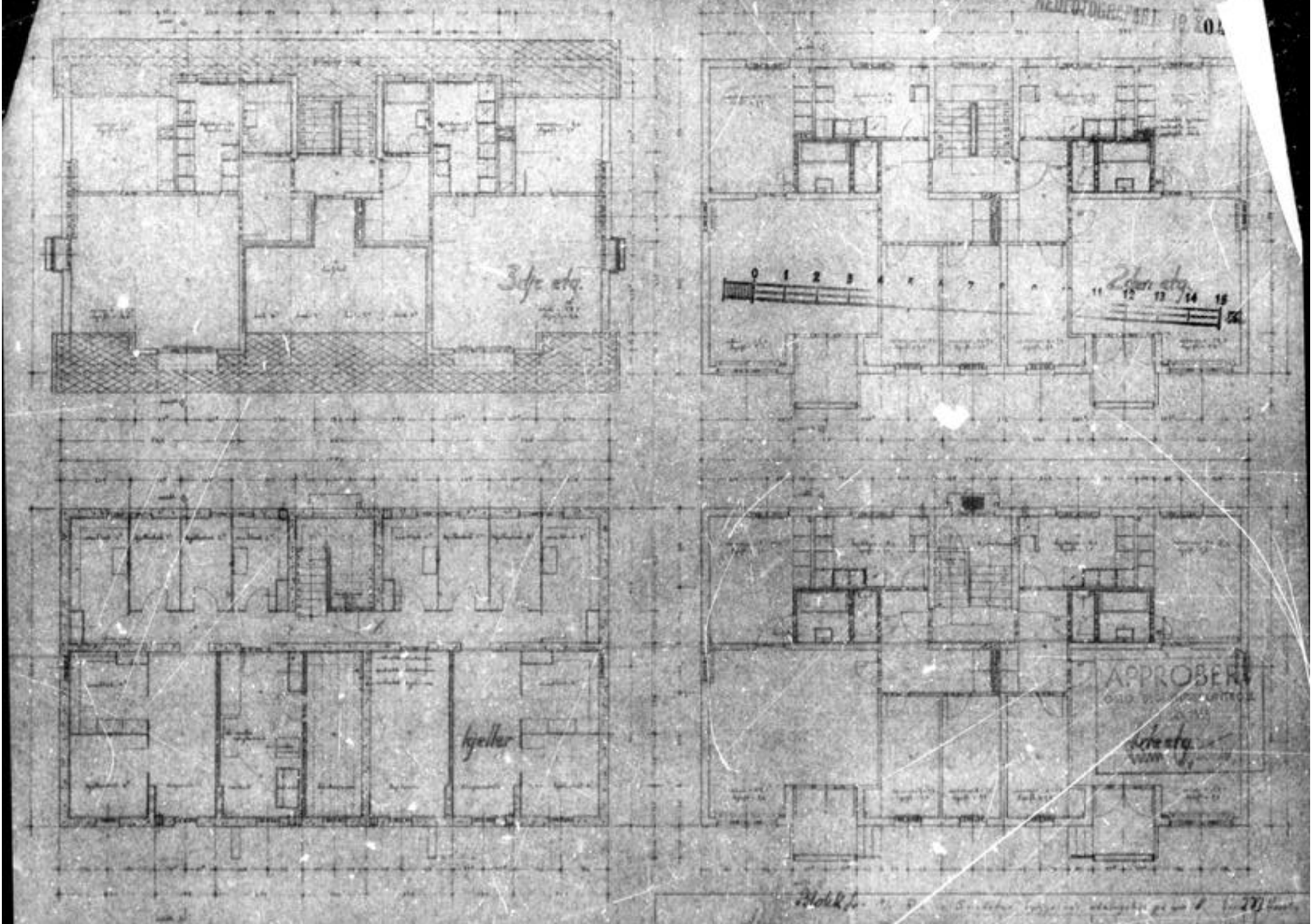
Bygningskontrollen fraskriver seg alt ansvar for mulige ulemper som måtte oppstå på grunn av manglende skottrenne.
Kn forbeholder seg rett til å gi ytterligere pålegg såfremt det påny skulle oppstå fuktighet i kjeller.

Kopi er sendt byggherren den 21/8-61 A.Ell.

xxxxxxxxx
Distriktsingeniør
Stein Flaata

2000. 10-61 R.A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 101 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


3dje etg.
2den etg.
kjeller
APPROBERT

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Marcus Nielsen Rommen
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: m.rommen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0036/25 . Vår ref.: 5005-1-239 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røa Boligsameie
Organisasjonsnr:	983783112
Seksjonseier:	Sangolt, Christina Kvavik
Medeier:	Sangolt, Christoffer Kvavik
Leilighetsnummer:	239
Adresse:	Porfyrvn 6, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	11
Bnr.	277

Opplysninger om boligselskapet:

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

Fester tomt av Oslo kommune. Avtaletid 90 år med opphør i år 2047. Festeavgift kan reguleres hvert 10. år. Sist regulert i 2007. Noen sameiere har kjøpt bruksrett til garasje. Se vedtekter mht hva som eventuelt må gjøres dersom bruksrett til garasje ikke skal overtas av kjøper av boligseksjonen.Vi forutsetter at bruksretten til garasjen blir solgt sammen med boligseksjonen. Det medfører ekstra kostnader for garasje/parkering under egen kategori. Sameiet har vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.06.22 at det skal bli fasaderehabilitering med vindusutskiftning. Ble påbegynt høst 2022 og avsluttet sommer 2023. Totalt på ca 29 500 000,-. Det ble gjennomført låneopptak på 19 450 000 og resterende betalt med innskudd. Dette lånet betales på egen kategori sammen med felleskostnadene, men det er ingen innfrielsesmulighet. Kontakt styret for mer info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207364592
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	6 197 437,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208173987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	18 998 337,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208475835
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 771 710,00
Innfrielsesdato:	28.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 460,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	178,00	
Lån fasaderehabiltering	1 926,00	
Kabel-tv	247,00	
Felleskostnader	5 109,52	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	22,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 881,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	423 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207364592
Restsaldo:	91 249,07
Kapitalkostnader:	861,19

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208173987
Restsaldo:	279 723,24
Kapitalkostnader:	1 884,07

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208475835
Restsaldo:	26 085,98
Kapitalkostnader:	205,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 397 058,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@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/Hege Landgraff, e-post: roa@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: roa@styrerommet.no
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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5005
Røa Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Røa Boligsameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 16:00 og lukker 10. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5005

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Administasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)
7. Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Røa Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marius Grav er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

Sak 6

Administasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utrede muligheten for at man kan inngå en avtale med forretningsfører for å individuelt kunne nedbetale sin andel fellesgjeld.

For å kunne gjøre dette må vi først søke OBOS Eiendomsforvaltning om det er mulig, og deretter innkalle til et ekstraordinært årsmøte. På det ekstraordinære årsmøtet må vi vedta en vedtektsendring med 2/3 flertall.

I dag betaler man avdrag og renter via felleskostnadene. Hvis den enkelte seksjon innfrir sin andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres tilsvarende på seksjonen.

Kostnaden ved dette er et etableringsgebyr på 26 500 kroner, og deretter 10% av forretningsførerhonoraret årlig. Dette må dekkes av driftkostnadene ut lånets løpetid, eller til alle har innfridd sin andel.

Det kommer også et gebyr for den enkelte som ønsker å innfri sin andel på 1950 kroner.

Styret ønsker derfor seg i første omgang å se om flertallet ønsker seg denne avtalen, før vi går i gang med resten av prosessen.

Forslag til vedtak

Styret vil utrede muligheten for administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning.

Sak 7

Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret inngikk en avtale med Norsk Brannvern i slutten av 2021, om en 3-årig avtale der Norsk Brannvern 1 gang i året inspiserte alle leilighetene i sameiet. Denne inspeksjonen bestod av å sjekke at røykvarslere fungerte, og at man hadde godkjent pulverapparat. For dette betaler sameiet rundt 30 000 kr i året. Da denne avtalen ble kjent for sameiet på årsmøtet i 2022, ble det reagert på at man inngikk denne avtalen uten å spørre årsmøtet først.

Skal sameiet forny avtalen med Norsk Brannvern?

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man ikke fornyer avtalen, men at styret selv lager ett opplegg der man kan forsikre seg at alle leilighetene har fungerende røykvarsler, og pulverapparat. Dette kan gjøres via egenmelding 1 gang i året, som registreres på styrerommet. De som ikke følger opp dette, vil det bli utført befaring hos, trolig via vaktmester.

Forslag til vedtak

Fornye avtalen med Norsk Brannvern

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hege Landgraff
  Gjenvalg som styreleder

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

- Marius Grav
  Gjenvalg som styremedlem
- Mårten Landgraff
  Gjenvalg som styremedlem

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

- Joakim Solheim
  Gjenvalg som varamedlem
- Reidar J. Fyn
  Ny som varamedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Landgraff	Porfyrvn 2
Styremedlem	Marius Grav	Porfyrvn 6
Styremedlem	Mårten Landgraff	Porfyrveien 2
Varamedlem	Johanne Marie Olaussen	Porfyrvn 3 A
Varamedlem	Joakim Solheim	Porfyrvn 7 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Røa Boligsameie
Sameiet består av 66 seksjoner.
Røa Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 983783112, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
11 277

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Røa Boligsameie har ingen ansatte.

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

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

Økonomi
Økonomien til sameiet er svært stram. Årsaken til dette er høy rente kombinert med høye lån, prisøkning, høye strømpriser og kritisk vedlikehold av gammelt utstyr.
For å få økonomien til å gå rundt har styret økt felleskostnader og redusert strømutgifter i fellesarealer.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røa Boligsameie.

Lån
Røa Boligsameie har lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: LSBCD-Z1UA-XEIES-4H6D5-BUM8K-SMSJA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LSBCD-Z1J4-XEIES-4H6DS-BUM8K-SMSIA

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-23 18:18:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LSBCD-Z1J4-XEIES-4H6DS-BUM8K-SMSIA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 480 301	8 539 516	4 353 000	5 913 000
Andre inntekter	3	419 900	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 900 201**	**8 539 516**	**4 353 000**	**5 913 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 509	-26 261	-20 000	-141 000
Styrehonorar	5	-94 750	-186 250	-150 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 284	-11 417	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-150 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 200	-105 000	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-33 514	-71 756	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-17 381 121	-13 167 515	-91 000	-126 000
Forsikringer		-218 189	-174 960	-200 000	-240 000
Festeavgift		-212 012	-212 012	-225 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-670 114	-559 730	-645 000	-980 000
Fyringsanlegg	10	-909 581	-1 135 346	-1 100 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 602	-322 257	-340 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-361 847	-367 203	-335 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 536 723**	**-16 339 707**	**-3 244 000**	**-3 361 000**
DRIFTSRESULTAT		**-9 636 522**	**-7 800 191**	**1 109 000**	**2 552 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 608	7 562	0	0
Finanskostnader	13	-1 452 919	-458 901	-849 000	-1 935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 444 311**	**-451 339**	**-849 000**	**-1 935 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 080 833**	**-8 251 530**	**260 000**	**617 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-11 080 833	-8 251 530		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		142	43 306
Forskuddsbetalte kostnader		88 381	91 023
Andre kortsiktige fordringer	14	6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		25 245	3 792 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 024
Sparekonto OBOS-banken		13 857	312 009
SUM OMLØPSMIDLER		**133 625**	**4 242 428**
SUM EIENDELER		**133 625**	**4 242 428**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-29 341 065	-18 260 232
SUM EGENKAPITAL		**-29 341 065**	**-18 260 232**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 601 069	18 668 231
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 601 069**	**18 668 231**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 947	238 419
Leverandørgjeld		439 001	3 530 193
Skyldige offentlige avgifter		0	6 727
Påløpte renter		168 730	5 217
Påløpte avdrag		40 010	0
Garasjeregnskap	17	169 932	53 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		**873 621**	**3 834 429**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**133 625**	**4 242 428**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024

Styret i Røa Boligsameie

Hege Landgraff/s/ Marius Grav/s/ Mårten Landgraff/s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalinnkalling	6 292 730
Felleskostnader	3 460 968
Lån	390 003
Kabel-TV	195 624
TV	140 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 480 301**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkreving ifm prosjekt	419 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**419 900**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 509
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 509**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 94 750.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 906, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 284.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 720
Andre konsulenthonorarer	-2 794
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 514**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 944 878
Drift/vedlikehold VVS	-271 187
Drift/vedlikehold elektro	-86 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 091
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 168
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-17 381 121**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-448 700
Renovasjonsavgift	-221 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-670 114**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-909 581

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-909 581**
SUM ANDRE ANLEGG	**-909 581**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-267
Container	-23 226
Driftsmateriell	-228
Lyspærer og sikringer	-9 109
Vaktmestertjenester	-114 604
Renhold ved firmaer	-93 319
Snørydding	-71 084
Gressklipping	-37 678
Andre fremmede tjenester	-1 067
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 906
Telefon, annet	-2 765
Porto	-160
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-361 847**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 302
SUM FINANSINNTEKTER	**8 608**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-396 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 880
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-393 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-488 390
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 452 919**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer i 2024, gjelder 2023	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 000**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	787 035	
Nedbetalt i år	69 299	
		-2 853 666
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Økning i år	-7 450 000	
Nedbetalt tidligere	969 966	
Nedbetalt i år	8 980 034	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-19 327 237	
Nedbetalt tidligere	19 327 237	
Nedbetalt i år	-19 245 158	
		-19 245 158
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 634 768	
Nedbetalt i år	262 987	
		-6 502 245
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 601 069**

NOTE: 17
GARASJEREGNSKAP

Saldo 1.1	-53 874
Forsikring	3 505
Festeavgift til Røa Boligsameie	12 268
Administrasjon	402
Elektrisk energi	58 760
Parkeringsleie	-36 000
Innbetaling for lading	-154 994
SUM GARASJEREGNSKAP	**-169 932**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590485. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.24
Selskapsnummer: 5005 **Selskapsnavn:** Røa Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen fra OBOS

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marius Grav er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Administasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Styret vil utrede muligheten for administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.

Fornye avtalen med Norsk Brannvern

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Landgraff

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marius Grav

☐ Mårten Landgraff

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Joakim Solheim

☐ Reidar J. Fyn

OBOS

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 2024 for Røa Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983783112
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 16:00 til 10. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen fra OBOS

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marius Grav er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Administasjonsavtale (Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Styret ønsker å utrede muligheten for at man kan inngå en avtale med forretningsfører for å individuelt kunne nedbetale sin andel fellesgjeld.

For å kunne gjøre dette må vi først søke OBOS Eiendomsforvaltning om det er mulig, og deretter innkalle til et ekstraordinært årsmøte. På det ekstraordinære årsmøtet må vi vedta en vedtektsendring med 2/3 flertall.

I dag betaler man avdrag og renter via felleskostnadene. Hvis den enkelte seksjon innfrir sin andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres tilsvarende på seksjonen.

Kostnaden ved dette er et etableringsgebyr på 26 500 kroner, og deretter 10% av forretningsførerhonoraret årlig. Dette må dekkes av driftkostnadene ut lånets løpetid, eller til alle har innfridd sin andel.

Det kommer også et gebyr for den enkelte som ønsker å innfri sin andel på 1950 kroner.

Styret ønsker derfor seg i første omgang å se om flertallet ønsker seg denne avtalen, før vi går i gang med resten av prosessen.

Forslag til vedtak:
Styret vil utrede muligheten for administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Transaksjon 09222115557517644029 Signert SKS2, MG

Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Inngå ny avtale med Norsk Brannvern.

Styret inngikk en avtale med Norsk Brannvern i slutten av 2021, om en 3-årig avtale der Norsk Brannvern 1 gang i året inspiserte alle leilighetene i sameiet. Denne inspeksjonen bestod av å sjekke at røykvarslere fungerte, og at man hadde godkjent pulverapparat. For dette betaler sameiet rundt 30 000 kr i året. Da denne avtalen ble kjent for sameiet på årsmøtet i 2022, ble det reagert på at man inngikk denne avtalen uten å spørre årsmøtet først.

Skal sameiet forny avtalen med Norsk Brannvern?

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man ikke fornyer avtalen, men at styret selv lager ett opplegg der man kan forsikre seg at alle leilighetene har fungerende røykvarsler, og pulverapparat. Dette kan gjøres via egenmelding 1 gang i året, som registreres på styrerommet. De som ikke følger opp dette, vil det bli utført befaring hos, trolig via vaktmester.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hege Landgraff (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Landgraff

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marius Grav (31 stemmer)
Mårten Landgraff (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Grav
Mårten Landgraff

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Reidar J. Fyn (30 stemmer)
Joakim Solheim (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reidar J. Fyn
Joakim Solheim

Transaksjon 09222115557517644029 Signert SKS2, MG

V E D T E K T E R

for

Røa Boligsameie, org. nr. 983 783 112

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Røa Boligsameie. Sameiet ble stiftet 06.06.1982.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, bnr. 277 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt av Oslo kommune.

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av
- bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

1-4 Garasjeanlegget

Administrasjon av garasjene er tillagt styret i Røa Boligsameie.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilknyttede rettigheter og kan fritt disponere over denne ved salg, gave, bytte, testament, pantsettelse, utleie e.l.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk av garasjer

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

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

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

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

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

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

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

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å overholde de husordensregler som fastsettes av årsmøtet.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) radiatorer i seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

10-3 Forsikring

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

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

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

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

Vedtektene endret på årsmøte 28.04.2021

HUSORDENSREGLER FOR RØA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2014
Oppdatert 1.5.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **18 700,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0036/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Porfyrveien 6 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 277, snr 38 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no