



Æ

Røahagan 1C

0754 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	179

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Røahagan 1C, 0754 Oslo, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 12 Bnr. 59 Snr. 36 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 57 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

Boden i kjeller stor 2 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Bruksareal: 57 kvm, BRA-i:55 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1981

TOMT

Fellestomt 2597 kvm

PRISANTYDNING

3 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Owe Fagerlund Leret Takstdato: 04.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 101 000,- pr. 01.03.24

Andel fellesformue: kr. 14 387,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 590 000,- (Prisantydning)

kr 101 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 691 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 691 000,-))

kr 93 470,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 784 470,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 793 720,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 858,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det må påregnes vedlikehold som kan gi økning i utgiften. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Internett/TV, offentlige avgifter, felles strøm, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjelegg, samt administrasjonskostnader.

EIER

Maria Sommerseth John Harald Sommerseth

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lys og pen 2-roms seniorleilighet på Røa, 4. etg. med heis. Inneholder bl.a stue med god plass til spisestue og salong, utgang østvendt balkong med hyggelig utsyn, delvis åpen kjøkkenløsning, soverom, bad, entré og innvendig bod/garderobe.

- 2-roms seniorleilighet for de som har fylt 55
- 4. etasje med heis
- Balkong på 3 kvm med morgensol
- Biloppstillingsplasser etter førstemann til mølla prinsippet
- 8 garasjeplasser til leie etter ansiennitet (3 på liste pt)
- Fellesvaskeri med nye maskiner
- Felleslokale som kan benyttes til f.eks selskap, møterom
- Kort vei til Røa sentrum med Røasenteret og Røa Torg med alt av servicetilbud
- Mærradalen - en inngangsportale til marka - er rett utenfor døren
- Nytt dørcallinganlegg med video

- Nylig gjennomført rørfornyning
- Moderniseringsbehov

PARKERING

Biloppstillingsplasser hvor førstemann til mølla prinsippet gjelder. I tillegg er det 8 garasjeplasser som leies ut etter ansinnitetsprinsippet (konferer megler eller vedtekter/husordensregler). Det er pt. 3 på venteliste. Leien er 660 kr pr måned og justeres 1. juli hvert påfølgende år i henhold til konsumprisindeksen, for nye eller fornyede kontrakter.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Røahagan 1C ligger inn mot Hovseterdalen som er et populært turområde med Nordmarka i den ene enden og Mærradalen i den andre enden.

Beliggenheten er super for den som liker å være aktiv. Nærområdet kan by på flotte turstier og naturopplevelser i Hovseterdalen, Mærradalen, samt fine turstier og skiløyper langs Lysakerelven mot Bogstadvannet. På Bogstad finner en av landets flotteste golfbaner, i tillegg til Bogstad Gård med blant annet kafé og museum. Bogstadvannet har flotte bademuligheter om sommeren og skiløyper om vinteren.

Det er fem minutters gange til Røa sentrum med flere butikker, butikksentre cafeer, restauranter, Røa bad, frisører mv.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon, med blant annet Røa T-banestasjon hvor linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 11 minutter. Bussholdeplass, også like ved, med rute 42 mot CC vest og Oslo sentrum. Det går også flybuss fra Røa.

TOMT

Fellestomt, 2597 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bad, soverom, bod, stue og kjøkken.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligblokk over 7.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besikket). Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. Etasjeskiller av betong.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Skjevhetsmåling: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 22 millimeter i stue. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør med kikkhull og sikkerhetslås

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass fra 2016.

Innerdører

Profilerte innerdører.

Balkong

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 3 m² (TBA). Balkongdør med 2-lags fra 2016. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 meter.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en innvendig bod/garderobe oppmålt til ca. 3 kvm og en i kjeller oppmålt til 2 kvm.

Sameiet disponerer felles bod for alle seksjonseier. Her må alle oppbevarte gjenstander markeres med navn, leilighetsnummer og dato.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål. Hvitevarer som komfyr og kjøleskap medfølger. Ventilator med belysning. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av typen plast.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Fliser og flisfuger bærer preg av alder og slitasje.

BAD

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant, dusjhjørne og innfellbare dører i glass. Frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekk.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fuger bør utbedres.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Det er utført rørfornyelse av avløpsrørene i regi av sameiet.

OVERFLATER

Gulv er belagt med parkett, laminat og fliser. Tapetsert, malte og flislagte vegger. Malte himlingsflater.

Følgende punkter er vurdert til TG2 i tilstandsrapporten:

Overflater vegger: Veggoverflater bærer preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Heksesot påvist ved luftluker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

TAKHØYDE

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Bad: 2,25 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,55 meter.

VVS OG TEKNISK

Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av typen plast og støpejern. Stoppekran for vannrør plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger brukstillatelse datert 1.4.1981 som omhandler boligblokk m/ garasje og vaktmesterbolig. På det tidspunktet var det mangler på adkomstvei, utforming av terreng, garasjer og

brystning på terrasse til vaktmesterbolig. Saken ble senere henlagt i 1984 uten ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 17.01.1978. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap (nummer 4040) med skrusikringer plassert på vegg i felles gang.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: **Nei.**

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 0,-

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 858,- pr.mnd.

Internett/TV, offentlige avgifter, felles strøm, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

herav:

Andel energi: kr. 152,-
Felleskostnader: kr. 2 615,-
Lån: kr. 791,-
Internett/TV: kr. 300,-

For å kunne få til fornuftige budsjettanslag, er strømavgifter som overstiger en årsavgift på 120 000 kr (10 000 pr måned) skilt ut. Strøm som overstiger 10000 kr, blir fordelt etter sameierbrøk og kommer på en egen linje i tillegg til regulære fellesavgifter på den månedlige fakturaen fra forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det må påregnes vedlikehold som kan gi økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS01-98208242571
Restgjeld: kr. 5 000 231,-
Restløpetid: 29 år 8 md.
Rentekostnader: 7,30%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet hadde et budsjett for 2022 på kr. - 29 545,-.
Sameiet har et positivt årsresultat for 2022 på kr. 899 807,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Nuf Polisenummer: SP2529135

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 255 575,- Som sekundærbolig Kr. 4 771 183,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Røahagan 1 C, Orgnr: 971278706

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Egenerklæring er utfyllt etter beste evne, men

med begrenset kunnskap. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningsfagkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Sameiet består av 56 seksjoner, ink. næringsseksjon, garasjerekken og vaktmesterbolig. Det er pt. 2 juridiske sameiere.

Vedtekstfestet aldersgrense på 55+ år ved innflytting.

Forretningsfører er OBOS og forvaltningskonsulent er Geir Vislie, geir.vislie@obos.no

Styreleder er Knut Andreas Klose, knut.andreas.klose@outlook.com

Ny sameier skal styregodkjennes, for nekting må det foreligge saklig grunn.

TV-tuner følger normalt ikke med eiendom, da det normalt følger abonnementet til eier.

Sameiet har i utgangspunktet forbud mot dyrehold, men det kan søkes om dispensasjon hos Styret. Styrets behandling av en søknad skal være i overensstemmelse med eierseksjonslovens §28.5

Det har vært en lekkasje fra sluket på badet, lekkasjen er tettet, men sluket må byttes og nytt tettesjikt må etableres. Konferer megler.

Gjennomført vedlikehold siste år:

Rørfornyning ved Olimb AS i regi av sameie.
Det er montert en alarmsender tilknytning til brannvarslingssystemet som varsler tre styremedlemmer og som etter planen også skal varsle Brann- og redningsetaten.
Ny vaskemaskin er installert og det elektriske anlegget er endret.
Strakstiltak på el-anlegget som ble anbefalt i tilstandsrapporten fra rådgivningsfirmaet BER, er gjennomført.
Nytt callinganlegg med videofunksjon.
I forbindelse med kontroll av tak ble det oppdaget noe algevekst.
Vanninntrenging fra en balkong medførte et større utbedringsarbeid.

Planlagte vedlikeholdsplaner i sameie:

Styret har arbeidet med å få inn anbud anlegg for elbil-ladning.
Styret jobber med å få godkjent kontor som gjesterom/soverom.

For utfyllende informasjon rundt planlagte og tidligere utførte vedlikeholdsplaner, se innkalling til årsmøte.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/ har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, det kom kald luft fra sluket.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, Rørfornyelse i sameie ble gjennomført i 2023, av Olimb.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Ja, det bygges mye rundt Røa.
Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, man må være fylt 55 år for å flytte inn i dette sameie.

Egenerklæring er delvis fylt ut, da selgere er arvinger og da ikke har bebodd eiendommen, og således har svært begrenset kunnskap om denne boligen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser:

1932/901617-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 05.08.1932

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-12/59

Gjelder denne registerenheten med flere

1950/2929-1/105 Skjønn 11.03.1950

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-12/59

Gjelder denne registerenheten med flere

1951/9075-1/105 Erklæring/avtale 03.08.1951

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Overført fra: 0301-12/59

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/9260-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 29.03.1979

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-12/59

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/42711-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 28.08.1984

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:12 Bnr:726

Overført fra: 0301-12/59

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/12650-1/105 Obligasjon 25.02.1987

BELØP: NOK 25.000

Panthaver: Røahagan Aldersboliger

Lnr: 1094405

PRIORITET ETTER: 90%

AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID

1999/39388-1/105 Best. om adkomstrett 21.07.1999

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/239363-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

06.03.2023 21:00

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:12 Bnr:726

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser.

Området rundt Røa sentrum er under fortetting/utbygging. Bl.a. bygger Skanska i det som bl.a. har adresse Smedhaugen og Griniveien 6.. Fredensborg Eiendom har kjøpt flere eiendommer langs Sørkedalsveien, bl.a. i Sørkedalsveien 177.

Det bygges ut sykkelsti i Griniveien, på den siden av Røakrysset som grenser mot Bærum.

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 590 000,- (Prisantydning)

kr 101 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 691 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 691 000,-))

kr 93 470,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 784 470,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 793 720,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.500)

Direkteutlegg for selger, flytte til toppen av finn (Kr.1 305)

Markedspakke (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 950)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 691 000,-) (Kr.55 365)

Totalt kr. (Kr.112 335)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0069

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes 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. 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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

DITT NYE HJEM?









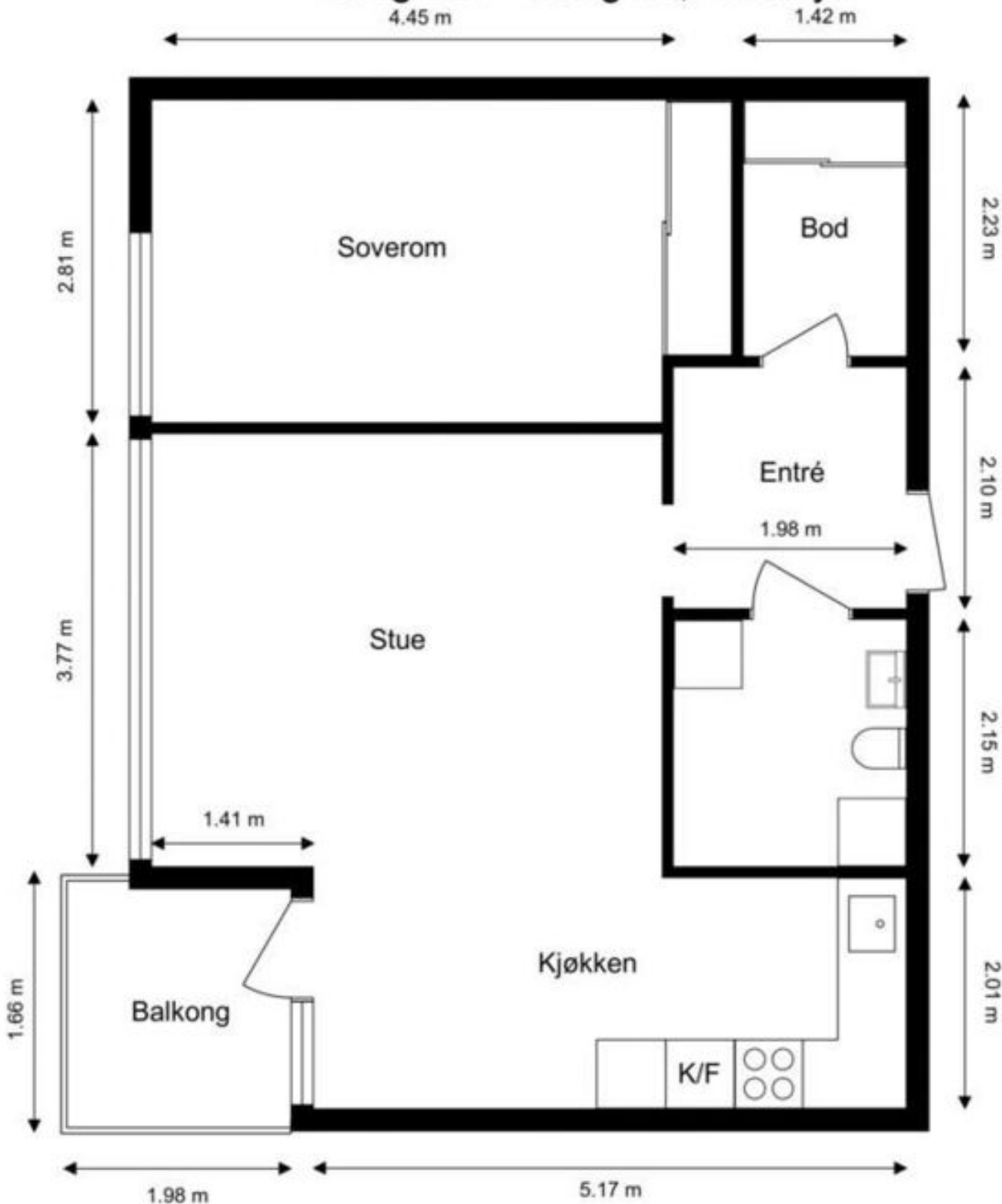






Røahagan 1C, 0754 OSLO

Leilighet. - Leilighet, 4.Etasje.



Ordernr. 15054484

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





SAMSUNG













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



















A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Privat anwendung.
Parkieren hier ist
strengstens untersagt.







Rea

I månad
På Torsdag
På Onsdag
SATS

I månad
På Torsdag
På Onsdag
SATS

2 Ellingsrudåsen

33114









Kaffebrenneriet

SE VÅR LØSVEKTMENY
for utvalg av
FERSK KAFFE

Kaffe
brenneriet

Kaffe
brenneriet

王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	
Adresse	Røahagan 1C		
Postnr.	0754	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	Nei <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Avdødes navn Judith M Sommerseth
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenummer	
Selger 1 Fornavn	Marita	Etternavn	Sommerseth
Selger 2 Fornavn	John Havaald	Etternavn	Sommerseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Beskrivelse **Det kom kald luft fra slettet. Røylegger fikset sept. 2023**
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3**
 Nei Ja Beskrivelse **Røvfornyelse i sameie**
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
 Beskrivelse **2023**
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
 Beskrivelse **Olimb**
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?** Nei Ja

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgav):

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

Nei Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. skjeggkre, rotter, mus, maur eller lignende)?

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei Ja Beskrivelse

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 11.

Nei Ja Beskrivelse

10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

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

Nei Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
- Nei Ja Beskrivelse Bygges mye rundt Røa, bl. Sørkedalsvn. 179 og Røa
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke
15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
- Nei Ja Beskrivelse
- 15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke Siste målte radonverdi:
16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til pkt 17.
- Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
- Nei Ja Beskrivelse Det er SS-ars grunnse for å
Man må være fylt SS år, Per å flytte inn.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei Ja Beskrivelse Vet ikke

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Egenerklæring er ^{delvis} ikke fylt ut, da selger ikke har bebodd eiendommen, og således har svært begrenset kunnskap om denne.

Selgere er avvinger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende.

Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om hvorfor ha Boligselgerforsikring på:

buysure.no/produkt/boligselgerforsikring eller på anticimex.no

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honorat inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Dato: 02.04.2024

Sted: Oslo

maria Sommerseth

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Røahagan 1C
0754 OSLO
Gnr./Bnr.: 12/59
Seksjonsnr. : 36
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 57 m²

Totalt bruksareal (BRA): 57 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.04.2024
Referansenummer	15054484
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0069
Hjemmelshaver/selger	Maria Sommerseth/Judith Mari Sommerseth
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Maria Sommerseth.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	07.04.2024 22:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Røahagan 1C
Postnummer/sted	0754 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	12/59
Seksjonsnr.	36
Tomt	Eiet tomt: 2597 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1981.		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørerne Sameiet Røahagan 1c beliggende i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Boligblokk over 7.etasjer, samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Utvendige fasader forblendet med fasadeplater. Leiligheten har glatt entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør med 2-lags fra 2016. Vinduer med 2-lags glass fra 2016. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje med adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst. Leiligheten består av entré, bad, bod, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 4.Etasje.		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod, kjeller.		2		2	
		Bod.			
Leilighet, 4.Etasje.	55			55	3
	Entré, bad, bod, stue og kjøkken.				Balkong.
SUM	55	2		57	3
Total bruksareal: 57 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder balkong oppmålt til 3 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 52 m² P-ROM og 3 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad.

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur og innfellbare dører i glass. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33 %, temperatur 16 grader C og duggpunkt 0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra dørråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Fuger bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Til informasjon ble det utført rør fornyelse av avløpsrørene i 2023 i regi av sameiet. På befaringstidspunktet trakk det kald luft fra sluket. Årsaken er ukjent. Selger opplyser at sameiet er kontaktet. For videre utvikling og utbedring av saken, så refereres det til selger for informasjon.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Komfyr med kokeplater og kjøleskap er montert på kjøkkenet. Ventilator med belysning. Synlige vannrør av typen kobberør og synlige avløpsrør av typen plast.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør - Ventilasjon

 **TG 2**

Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Innredning	Fliser og flisfuger bærer preg av alder og slitasje.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med parkettgulv og gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2**

Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Heksesot påvist ved luftluker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Overflater gulv	Gulvbelegg bærer preg av alder og brukslitasje.

Etasjeskiller - 4.Etasje.

Etasjeskiller av betong.

 **TG 2** Skjevhetmåling
Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 22 millimeter i stue. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av typen plast og støpejern. Stoppekran for vannrør plassert på bad. Hovedstoppekran for vannrør og stakepunkt for avløpsrør plassert i kjeller. Oppvarming via elektrisitet. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Bad: 2,25 meter.

Øvrige rom: Ca. 2,55 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap (nummer 4040) med skrusikringer plassert på vegg i felles gang.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

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



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Brann

Leiligheten har røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat med 6 kilo skum fra 2023.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør med 2-lags fra 2016. Vinduer med 2-lags glass fra 2016.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong oppmålt til 3 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 meter.



TG 2

Uttragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]

**Boligblokk med garasje og vakt-
mesterbolig**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sørkedalsveien 177 C-D	Gnr.12/bnr.47+59	77/93

Byggherre

Ansvarshavende

Røa Vel
Griniveien 25

Siv.ing. Kristian Bjaaland
Ørreveien 5

OSLO 7

OSLO 3

ØA/QS

Date

1. april 1981

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Atkomstveien virker noe bratt. Det vil muligens oppstå vanskeligheter for rullestolbrukere inntertfall i vinterhalvåret.
2. Terrengutforming med fall fra vegger samt utenomhusplanarbeider gjenstår.
3. Korrigerte tegninger som viser blant annet nåværende garasjer må innsendes for godkjenning.
4. Garasjene må ventileres ifølge byggeforskriftenes kap. 38:533.
5. Brystningen på terrassen til vaktmesterboligen må være min. 90 cm høy og den må beises.

Vær vennlig og makuler den tidligere sendte brukstillatelse.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt. For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Meldt SER type 3 25-3-81

11/8-81. N.4.

Forenklet kontroll er gitt for hele arbeidet.

Sib Knut Søgård

14/9-79.
K. Stellan

Henlegges, imidlertid eventuell anmeldning om ferdiggjørelse vil ikke komme. 25/5-84 DM

35 33 00

Til Lapp grunnmatt

Arbeidsart: Boligblokk med garasje og vaktmesterbolig

Ansvarshavende: Siv. ing. Kristian Bjaaland
Dronning S, Oslo 3

Gårdsnr. 12 Bruksnr. 41+59 Parsell av bruksnr.

Matr.nr. Sørkedalsveien 177 CA

Bygg: Røa vel

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk fører
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om rørleggerarbeid
- Oslo sivilforsvar
- Heisattest
- Pipeattest
-
-

Sanert 14/9-84 ekte
dato sign.

film foreligger av:

14/9-79

Ferdigbesiktigelse 10/8-82 P.A.

Kan ferdiggjøres

Oslo, den

Ferdiggjørt

Byggetillatelse 9.4.79 Grøvetillatelse

BYGNINGSKONTROLL

V D.J. nr. 00093

Mottatt 11 JAN 1977

Gr.: Bnr.

Bl. nr.

Fra topp 9.11.1979



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 31.01.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201609094-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Elisabeth Alvide Stalvik

Arkivkode: 531

Byggeplass: RØAHAGAN 1C
Tiltakshaver: Sameiet Røahagan 1 C
Søker: Arkitektkontoret GASA AS
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Eiendom: 12/59/0/0
Adresse: Røahagan 1 C, 0754 OSLO
Adresse: Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Røahagan 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tidligere hår- og fotpleieklinikk til bolig/ett-roms leilighet, mottatt 19.01.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609094			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Foto 1 av fasade			1/11
Foto 2 av fasade			1/12
Situasjonsplan	A 01	20.05.2016	1/13
Plan kjeller		14.06.2016	1/19
Plan kjeller, utsnitt		16.06.2016	1/20

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

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

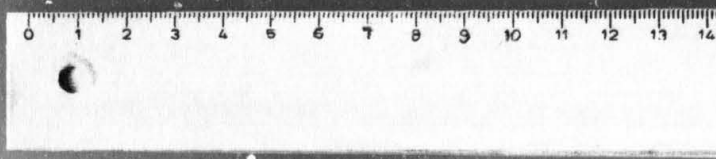
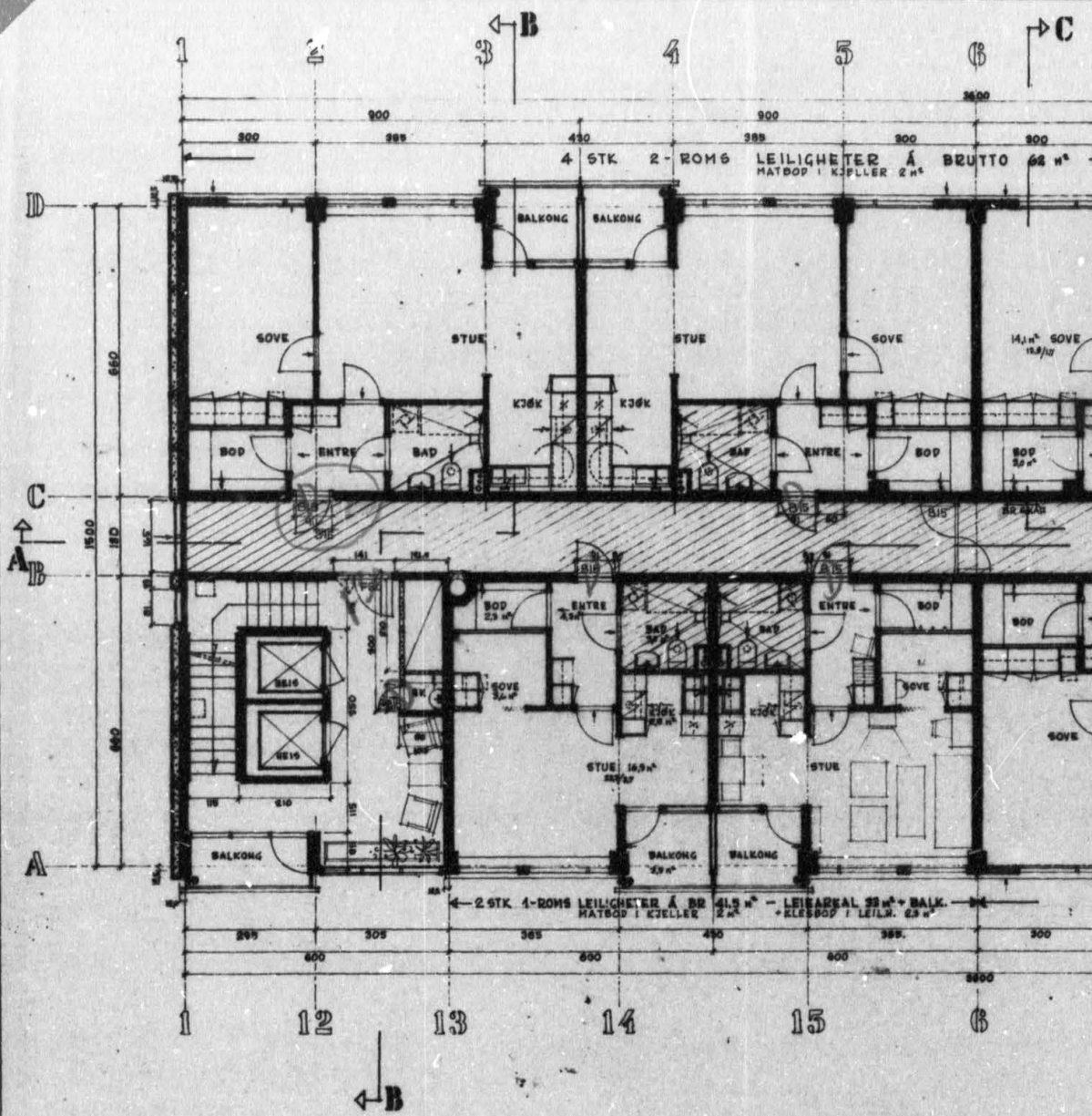
Kopi til:

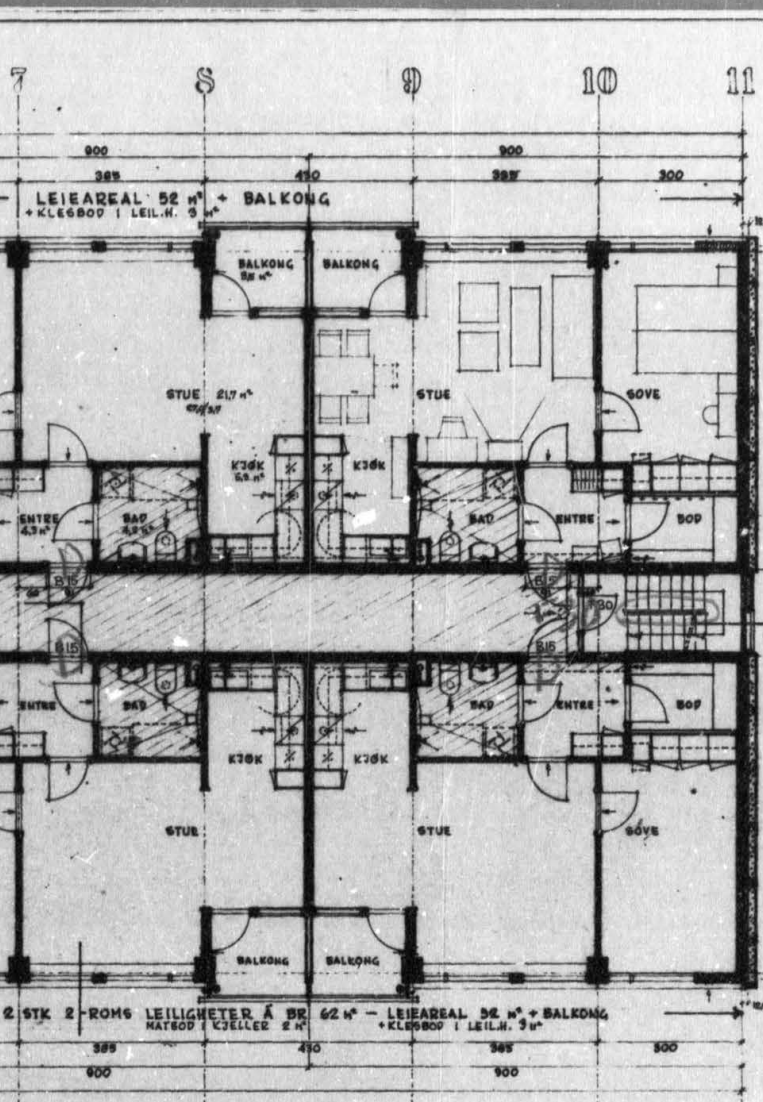
Sameiet Røahagan 1 C, Røahagan 1 C, 0754 OSLO, kjersticj@icloud.com

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





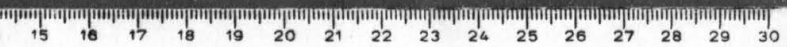
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JAN 1978

22

KORRIGERT
ANMELDSELSESTEGNING

15. 11. 77 : DØR TIL LEIL.H. VISAVIS HOVEDTRAPP -
- EITRAPP.

BOCA VELHEIM - ALDERSEPOLIG	
JNE 10 BNE 09 OSKESALØVEIEN 177 070 OSLO	
ENDELIG PROSJEKT	
4. ETASJE	M. 1:100
JENS A. SPRONG	135-40
ARKITEKT B.N.A.L.	15.11.77 21.12.77 25.01.78



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

In-Vest Eiendomsmegling AS

EIE Røa, Skøyen & Ullern
v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO

Infoland 7725471

783/36

05.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.04.2024.

Boligselskap: 783, Sameiet Røahagan 1 C
Organisasjonsnr: 971.278.706
Eier: Judith Mari Sommerseth (BO)
Seksjonsnummer: 36
Adresse: Røahagan 1 C, 0754 OSLO

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer SP2529135.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Tidligere ff.fører : Boalliansen v/Karianne Lund Gulbrandsen tlf 476 57 336 karianne@boalliansen.no
- Vi tar forbehold om selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via Boalliansen. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Parkering: 14 stk plasser, kontakt styret for leie, se §5 i vedtektene.
- Vaskeri
- Klausul: Ved salg må erverver på tidspunkt for inngåelse av kjøpekontrakt ha fylt 55 år. Se vedtektene §3, fødselsdato må derfor oppgis i søknaden til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (05.04.24)
* OBOS01-98208242571 A		5.000.231,-	29 år 8 md.	12		Flyt	7,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.858,- pr. md.

Herav:

Andel energi	152,-
Felleskostnader	2.615,-
Lån	791,-
Internett/TV	300,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 gitt av tidl.forretningsfører (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	121,-	2.051,-	14.387,-	70.472,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208242571	100.965,-	695,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vislie tlf.22 86 58 52 ev. pr. e-post: geir.vislie@obos.no.

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 de 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: NB KLAUSUL ALDER:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Knut Andreas Klose Røhagan 1 C, 754 OSLO, e-post: knut.andreas.klose@outlook.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, FØDSELSDATO, 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.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Grete H. Jørgensen
prosjektkoordinator
Tlf 22865586
E-postadresse: Grete.Jorgensen@obos.no

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RØAHAGAN 1 C

1. INNLEDNING

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 må det vises særlig hensyn overfor beboerne ved å unngå støy i leilighetene og huset forøvrig.

Støyende arbeid, for eksempel i forbindelse med oppussing av leiligheter, skal avsluttes kl. 19.00 på hverdager. Lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00. Søndager og helligdager intet støyende arbeid.

3. FELLESAREAL, BODER OG VASKERI

Uvedkommende gjenstander må ikke settes i trappeoppgangen, på gårdsplassen eller i fellesrom.

Korttidsparkering av sykler i inngangene er ikke tillatt.

Gjenstander som plasseres i fellesboden, skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato for plassering. Hver vår har sameiet en dugnad. Sameiere som har hatt gjenstander i fellesboden i mer enn 2 år, vil bli kontaktet. Umerkede gjenstander vil bli kastet ved årets dugnad.

Vaskeriet er til disposisjon for alle beboere. Det er en tavle i vaskeriet hvor man melder seg på for ledig tid. Se forøvrig regler for bruk av maskinene. Reglene henger i vaskerommet.

4. FELLESROMMET

Fellesrommet ligger i 0. etasje. Rommet blir brukt til årsmøter og andre sammenkomster for sameierne, men kan også brukes til private sammenkomster.

Privat bruk av fellesrommet må avklares med styret på forhånd. Det er også et overnattingsrom med tilhørende toalett som kan brukes for gjester av beboere. Dette må også avklares med styret.

Hold fellesrommet ryddig!

5. SØPPEL

Søppelposer som kastes i sjakten må ikke være for store (for å unngå tilstopping). Pass på at posene er godt knyttet igjen.

Spesialavfall som for eksempel elektriske gjenstander, farlig avfall som maling, brennbar væske o.l. må ikke plasseres i søppelrommet. Alt avfall skal legges i de riktige, merkede beholderne.

6. DYREHOLD

Sameiet har forbud mot dyrehold. Det kan søkes til styret om dispensasjon. Styrets behandling av en søknad skal være i overenstemmelse med eierseksjonslovens paragraf 28.

7. BLOMSTERKASSE PÅ BALKONGENE

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongene. Det er tre grunner til dette: 1) hensynet til sikkerheten til forbipasserende, 2) for å unngå at naboer under får sølevann ned på sin balkong og 3) hensynet til en mest mulig enhetlig fasade.

8. MATING AV FUGLER

Det er forbudt å mate fugler og dyr på balkonger og felles uteareal.

VEDTEKTER SAMEIET RØAHAGAN 1C

Røahagan 1 c, 0754 Oslo, Org.nr 971 278 706

(Endret i sameiermøte 25. april 2002, 31. mars 2004, 2. april 2008, 15. mai 2013, 23. april 2014, 21. april 2016, 3. mars 2017, 26. april 2017, 27. februar 2020 og 25. august 2021).

§1

Generelt

Eiendommen, gnr. 12, bnr. 59, Røahagan le, 0754 Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 56 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i

Sameiebrøken er:

40 seksjoner à 62/3342

13 seksjoner à 41/3342

1 seksjon à 38/3342

1 seksjon à 156/3342 (vaktmesterboligen)

1 seksjon à 135/3342 (garasjene)

Seksjonen omfatter leiligheten med angitt nr., og som seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om disponeringen av seksjon nr. 1 (garasjeseksjonen) og seksjon nr. 7 (næringsseksjonen) og enkelte kjellerboder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Eier(e) av seksjon nr. 2 har eksklusiv bruksrett til uteareal i henhold til vedlagte avtale.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§3

Rettslig rådighet over seksjon

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, dog kan ingen eie mer enn én seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den rettslige råderetten er likevel slik at salg av en seksjon bare er tillatt når erververen på tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakt har fylt 55 år. Videre kan en seksjon som erverves etter 15.april 1999, ikke brukes av en person som ikke har fylt 55 år. Denne innskrenkningen gjelder ikke for seksjon nr. 2.

Styret kan etter søknad fra en seksjonseier dispensere fra dette forbudet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Salg eller utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten finner sted.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§5

Garasje plass

Tildeling av garasje plass skjer etter ansiennitet basert på sammenhengende uavbrutt botid i sameiet for seksjonseiere.

Garasje plass kan ikke anvendes av andre enn seksjonseier, eller dennes fastboende husstandsmedlem.

Fremleie er ikke tillatt. Styret kan framleie garasjeplasser dersom ingen seksjonseiere, eller sekundært - leietakere i sameiet ønsker garasje plass.

Garasjen kan kun benyttes til motorkjøretøy. Brannfarlige gjenstander er ikke tillatt oppbevart.

Alle leieforhold er oppsigelige.

Ved mislighold godtar leietakere en måneds oppsigelse.

Utleie kan kun skje til eiere med fast boligadresse (fra Folkeregisteret) i Røahagan 1 C. Leien fastsettes til 600 kr pr måned fra 1. juli 2020 og justeres 1. juli hvert påfølgende år i henhold til konsumprisindexen, for nye eller fornyede kontrakter.

Styret pålegges å utarbeide leiekontrakt med alle leietakere basert på denne avtalen.

§6

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Eier(e) av seksjon nr. 2 er ansvarlig for ytre vedlikehold av seksjon nr. 2, herunder uteareal som seksjon 2 har enerett til å bruke, i henhold til avtalen, som er vedlegg til sameiets vedtekter.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§7

Sameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§8

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevægger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§9

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene, herunder fellesutgifter vedrørende seksjonene 1 og 7, i henhold til sameiebrøken. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 30. Til dekning av forventede fellesutgifter betales et månedlig å konto beløp som fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Eier(e) av seksjon 2 skal ikke dekke vedlikeholdskostnader og andre kostnader som ikke vedrører seksjon 2. Følgende kostnader skal dekkes av seksjon 2 i henhold til sameiebrøk i seksjoneringsvedtaket, pt. 156/3343: Forsikringer, forretningsfører, kommunale avgifter, vintertjenester, porto, dugnad, styrekostnader (inkl. lønn), utebelysning. Eier(e) av seksjon 2 skal i tillegg dekke 1/56 av kostnader for fellesabonnement til Get. I henhold til vedlagte avtale.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvng.

§ 11

Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13

Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§14

Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

§ 15

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 16

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 17

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

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, beslutes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg emge.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- d) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

§18

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer med ett varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år.

Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiet anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

1 fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleder temme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§20

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 22

Legal pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 23

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24

Vedtektssendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 25

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

AVTALE OM OVERTAGELSE AV YTRE VEDLIKEHOLD

Mellom

Sameiet Røahagan 1C
Org.nr. 971 278 706

Og

Eiere av seksjon 2 i sameiet:
Kjersti Cecilie Jensen
Erik Aschehoug
Røahagan 1D
0754 Oslo

- **Bakgrunn**

Sameiet Røahagan 1C består av en blokk, et garasjeanlegg og "vaktmesterbolig". Alle bygningsdeler har behov for vedlikehold, og ettersom eiere av seksjon 2 ønsker et høyere vedlikeholdstempo enn det sameiet kan få til ut fra gjeldende økonomiske situasjon, er det enighet om å inngå en avtale om overtagelse av vedlikehold, jf. vedtektene § 7 annet ledd.

- **Overtagelse av ytre vedlikehold**

Eiere av seksjon 2 overtar ansvaret for ytre vedlikehold fra det tidspunkt denne avtale er signert av begge parter.

Eier av seksjon 2 skal fra overtagelsestidspunktet dekke kostnadene ved og utføre vedlikehold så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Uteareal som seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til bekostes tilsvarende av seksjon nr. 2.

Utenom vanlig vedlikehold, er utvendige tiltak på bygningen tilhørende seksjon 2 ikke tillatt uten styrets og – der det følger av lovgivningen – Plan- og bygningsetatens godkjenning. Seksjon 2 kan ikke gjennomføre slike tiltak uten styrets samtykke forutsatt at disse ikke er i strid med gjeldende lovgivning, herunder eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven eller offentlige fattede vedtak.

EA

1

BRØ

AK

- **Kostnadsfordeling**

Fra vedlikeholdsansvaret overtas, skal seksjon 2 ikke lengre dekke vedlikeholdskostnader og andre kostnader som ikke vedrører seksjon 2.

Følgende kostnader skal dekkes av seksjon 2 i henhold til sameiebrøk i seksjoneringsvedtaket, pt. 156/3343:

- Forsikringer
- Forretningsfører
- Kommunale avgifter
- Vintertjenester
- Porto
- Dugnad
- Styrekostnader (inkl. lønn)
- Utebelysning

Eier av seksjon 2 skal i tillegg dekke 1/56 av kostnader for fellesabonnement til Get.

Felleskostnadene beregnes på bakgrunn budsjett hvert år, og avregnes når godkjent regnskap foreligger.

- **Ansvar for fellesgjeld**

Fra overtagelsestidspunktet skal seksjon 2 ikke ha ansvar for fellesgjeld i sameiet.

Bakgrunnen for dette er vedlikeholdsetterslepet på seksjon 2, samt at gjeldende fellesgjeld i sameiet knytter seg til låneopptak som har blitt benyttet til å bekoste ytre vedlikehold i blokka.

Eier av seksjon 2 vil ha store kostnader til ytre vedlikehold i årene fremover. For seksjon 2 er det innhentet pristilbud på nødvendig utskifting av kledning og maling pålydende kr 180 000,-. Ut over dette er det blant annet behov for utbedring av avløpsrenner, ny ytterdør, maling av utvendige karmen, oppretting av mur under veranda og ny terrasseplattning.

A

BR0

AK

- **Mislighold av vedlikeholdsplikten**

Sameiet Røahagan 1C har rett til å utføre nødvendig ytre vedlikehold på seksjon 2 dersom seksjonseier ikke selv utfører nødvendig vedlikehold.

Sameiet kan kreve kostnader for dette vedlikeholdet så lenge:

- Eier av seksjon 2 er varslet om at sameiet vil gjennomføre arbeid, og
- Sameiet har innhentet flere pristilbud for å sikre at kostnadene er på et vanlig nivå

- **Overdragelse av seksjon 2**

Ved overdragelse av seksjon 2 til ny seksjonseier, skal avtalen gjelde tilsvarende for ny seksjonseier.

- **Opphør og annet**

Avtalen opphører dersom begge parter er enige om å si opp avtalen.

Avtalen skal følge som vedlegg til sameiets vedtekter.

Dato/sted:

26/4 - 2017

For sameiet Ann Kvalhaug

For sameiet

Enk Aschmed

Brit Rieg Opjordsem

For sameiet

26/4-17

Jan Schmitt

For seksjon 2

Ljersti C. Jovan

For seksjon 2

BRO

AK

Til seksjonseierne i Sameiet Røahagan 1C

Velkommen til årsmøte, onsdag 29.mars 2023, kl. 18.00 i fellesrommet.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Røahagan 1c det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun én stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET RØAHAGAN 1 C

**Dato: 29.03 2023 kl. 18:00 Sted:
Fellesrommet**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 127 191 godkjennes. Resultatet føres med kr 127 191,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 90 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ikke mottatt forslag til behandling.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges ny styreleder, 2 nye styremedlemmer samt varamedlem til styret. Se styrets innstilling.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo den 6. mars 2023

Arne Kolstad
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR SAMEIET RØAHAGAN 1C

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Røahagan 1c ligger i Oslo kommune, og har org.nr **971278706**.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Arne Kolstad	2021	2
Styremedlem	Erik Aschehoug	2021	2
Styremedlem	Nils Skaanes	2022	2
Styremedlem	Knut Klose	2022	2
Varamedlem	Rita ter Jung	2022	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Sølvi Nordfjellmark og Charles Røed har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 13 styremøter, hvor 108 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Styret i et lite sameie er tillitsvalgte, men likevel et arbeidende styre. Saker i styremøter gir langt fra et fullstendig bilde av arbeidet. Her er et utvalg av saker og initiativer styret arbeidet med i 2022.

Informasjonsbrev

Styret har sendt ut 7 generelle informasjonsbrev i 2022. I tillegg har det vært distribuert informasjon om avgrensede saker når det har vært nødvendig.

Møter med sameiere og brukere

Det har i tillegg til årsmøtet, vært avholdt to informasjonsmøter og ett ekstraordinært sameiermøte.

Avtale med eier av 1B vedrørende beregning av vannavgift

Avtalen ble forhandlet i 2021 og revidert i juni 2022 der vi også ble enige om hvordan betalingen skulle beregnes og hva som ligger i den solidariske forpliktelsen til felles vedlikehold. Avtalen blir tinglyst.

Korona

Året ble innledet med et oppsving i pandemien, og styret slapp ikke unna. Det medførte noe redusert arbeidskapasitet for styret i enkelte perioder.

Nytt gjesterom, slutt med bruk av stol-lageret til overnatting

Det tidligere kontoret er pusset opp og søkt omgjort til gjesterom. stol-lageret er nå arkiv og skriverrom for styret. En miskommunikasjon medførte at søknaden om godkjenning ble forsinket, så bruken av rommet er ikke godkjent i skrivende stund.

Mistillitsaksjon mot styret

Tidlig i 2022 ble det organisert en mistillitsaksjon mot det daværende styret, med hemmelige møter der styret ikke fikk adgang, angivelig grunnet manglende informasjon. Det endte med noen spørsmål

til styret som dels var besvart tidligere, dels var svært enkle å oppklare. Denne episoden tok mye tid og energi fra styrets arbeid.

Kapitalinnkreving

Styret vedtok i januar å sette i gang en kapitalinnkreving på samlet i underkant av 500 000 kr i mars, april og mai for å sikre sameiets regulære drift og forfallende vedlikehold, altså ikke til nye prosjekter. På grunn av at erstatningen fra kommunen etter avtalen nevnt ovenfor, kunne kapitalinnkrevingen utsettes og den ble gjennomført senere på året. Begrunnelsen for denne kapitalinnkrevingen kom samtidig med at det ble varslet, og ble gjentatt både skriftlig og på informasjonsmøter.

Ny vaktmesteravtale

Vaktmesteravtale er oppdatert etter at søppelrommet er fjernet og HMS-rutiner er forbedret. Det er nødvendig å oppdatere avtalen ytterligere.

Nye brannverntiltak

Det er inngått avtale med Storm Elektro om forskriftsmessig kontroll av elektrisk anlegg. Den første kontrollen er gjennomført.

Orienteringsplan er ferdig og hengt opp ved styringspanelet for brannalarmen. Nummerskiltene på dørene er endret i samsvar med den nye planen.

Det er i 2023 montert en alarmsender tilknytning til brannvarslingssystemet som varsler tre styremedlemmer og som etter planen også skal varsle Brann- og redningsetaten. Dette er ikke et myndighetskrav men et tiltak styret prioriterer for å øke beredskapen ved brann. Det er montert en nøkkelboks for Brann- og redningsetaten ved inngangen.

En del av kostnaden til felles strøm er skilt fra felleskostnader

Felleskostnadene på det nivået de er, var aldri ment å dekke de ekstreme strømprisene vi har opplevd de siste årene. Strømprisene har ikke bare vært høye, men har også variert sterkt. For å kunne få til fornuftige budsjettanslag, er strømutgifter som overstiger en årsutgift på 120 000 kr (10 000 pr måned) skilt ut. Strøm som overstiger 10000 kr, blir fordelt etter sameierbrøk og kommer på en egen linje i tillegg til regulære fellesutgifter på den månedlige fakturaen fra forretningsfører. Dette ble gjort feil i starten, men feilen ble korrigeret og for mye innkrevd ble godskrevet den enkelte i september.

Vaskeriet

Utslitte maskiner er fjernet. En ny vaskemaskin er installert og det elektriske anlegget er endret. Nå er det tilpasset enklere utstyr enn de industrimaskinene vi hadde, og som er svært kostbare å erstatte. Sameiermøtet 7/12 i fjor vedtok nye regler for bruk av vaskerommet. Den viktigste endringer gjelder betalingssystemet, der det normalt skal brukes Vipps slik at man slipper å løpe rundt på byen for å finne mynter. Styrets administrasjon av betalingen blir også forenklet og risikoen for feil blir redusert.

Strakstiltak på det elektriske anlegget

Strakstiltakene som ble anbefalt i tilstandsrapporten fra rådgivningsfirmaet BER, er gjennomført. Det gjelder en rekke små, men i sum betydningsfulle, utbedringer, reparasjon av jordingsanlegg samt merking av hovedtavle.

Nytt anlegg for porttelefon og døråpning

Vi har fått et nytt porttelefonanlegg. Det nye anlegget har videofunksjon. I tillegg gir det løsninger for brannvern og gjør administrasjon av adgangskontroll sikrere enklere, rimeligere og mer fleksibelt.

Utbedring av avløpsrør

Befaring av avløpsrørene i mai i fjor viste at det er et behov for utbedring. Styret har jobbet med å få inn og vurdere tilbud og har valgt det vi mener er det samlet sett mest fordelaktige. Dette prosjektet kommer i tillegg til vedlikeholdsbehovene som tilstandsrapporten fra BER påpekte.

Vedlikehold av tak

I forbindelse med kontroll av tak ble det oppdaget noe algevekst. Algeveksten ble ikke vurdert som kritisk og taket ble børstet og rensset der problemene hadde oppstått. Dette er viktig å følge med framover for å unngå unødige utbedringskostnader.

Lekkasjer i kjeller

Det er fra tid til annen problemer med vann i kjelleren, i det sydligste bodrommet. Det er litt drypping fra tak, men også vanninntrenging i gulv når det er mye regn. Årsakene er ennå ikke helt klarlagt, men det er skader på rør og sluk er vanlige årsaker til slike lekkasjer. Dette vil bli utbedret i forbindelse med rørfornyning.

Hærverk og innbrudd

Sameiet har opplevde noe hærverk og kanskje innbrudd. Skadene på felleseiendommen er beskjedne, men det har vært tyveri fra en bod og en fryseboks er flyttet og koblet fra strøm.

Vanninntrenging fra balkong

Vanninntrenging fra en balkong medførte et større utbedringsarbeid. Vannskaden ble meldt til sameiets forsikringsselskap som dekket utgiftene.

Sperring av sti ved glatt føre

Det er anskaffet to skiltbukker for sperring av stien på nordsiden av blokka ved glatt føre. Skiltene er sikret med vaiere og hengelås.

Sletting av gjenkjøpsklausul

En klausul knyttet til eiendommen ga Løvenskiold rett til gjenkjøp av grunnen for 5000 kr under visse forutsetninger. Denne var åpenbart foreldet, og Kartverket har slettet den etter henvendelse på e-post fra styreleder.

Elbil-lading

Styret har arbeidet med å få inn anbud på et anlegg for elbil-lading. Vi har søkt faglig hjelp til å vurdere tilbudene. Det er viktig å ikke binde sameiet til en rigid avtale, men sikre at sameiet og brukerne står mest mulig fritt til å velge leverandør(er) av strøm og ladebokser. Valg av leverandør av infrastruktur tas opp på et sameiermøte; på årsmøtet hvis en tilfredsstillende løsning blir klar til utsendelse.

Innspill til arealplan/steds- og mulighetsanalyse for Røa

Styret har sendt et innspill til Oslo kommune vedrørende utbygging langs Sørkedalsveien. Innspillet peker på trafikale problemer, kvikkleire og fare for utglidning, støy og lysforhold.

Tvist med kommunen bare delvis «løst»

Det ble undertegnet en avtale med kommunen om erstatning for det vi mente var en krenkelse av en servitutt (bruksrett) vi mente å ha på naboeiendommen som er eid av kommunen. Kommunen sto på sitt og mente at det ikke dreide seg om en ekte servitutt. Vi ble av vår advokat advart mot å gå til rettssak da det kunne medføre store saksomkostninger med bare moderat sannsynlighet for å vinne fram. Det har senere vist seg at i det minste én ansatt hos kommuneadvokaten var enig med oss, og at det muligens var noen formkrav rundt avtalen som ikke var oppfylt. Styret har fulgt opp saken med innleid advokat.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte, men arbeidende tillitsvalgte. Sykefravær i disse rollene blir ikke registrert. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig kontroll av tak
- Service og vedlikehold av heiser
- Termofotografering i tavlerom
- EI-kontroll
- Service brannvarslingsanlegg

- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Videoanalyse av avløpsrør

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 54 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 12/59 og har følgende adresse: Sameiet Røahagan 1C, c/o Boalliansen Forvaltning AS, Postboks 1217, 3009 Drammen.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE PERSONER SOM SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 2 juridiske personer som var seksjonseiere, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 127 191. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 852 497 per 31.12.22.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Budsjettet legger til grunn en endring i felleskostnader på 10 % fra 1. juli.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo den 6. mars 2023

I styret for Sameiet Røahagan 1 C

Arne Kolstad (styreleder)

Erik Aschehoug

Nils Skaanes

Knut Klose

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Røahagan 1 C

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	1 552 737	1 636 349	1 757 764	0
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		1 508 196	1 599 165	1 722 160	0
Andel renter lån		78 679	74 683	80 160	0
Andel avdrag lån		91 862	78 001	85 044	0
Reduksjon seksjon i eget eie (nærin		-126 000	-115 500	-129 600	0
Andre inntekter	2	336 026	1 056 668	399 572	0
A-konto felleskostnader enebolig		37 956	38 747	37 956	0
Garasjeinntekter		58 254	55 148	59 516	0
Kap. innkreving aug-okt.2022		0	473 910	0	0
Innkrevd andel energi		0	126 745	0	0
Annen leieinntekt		139 544	130 302	129 600	0
Annen driftsrelatert inntekt		100 272	231 816	167 500	0
Inntekt fellesvaskeri		0	0	5 000	0
Sum driftsinntekter		1 888 764	2 693 017	2 157 336	0
Lønn og personalkostnader	3	103 677	102 690	103 254	0
Lønn til ansatte		1 037	0	0	0
Feriepenger		124	0	0	0
Periodiseringskonto lønn		-337	0	0	0
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000	0
Arbeidsgiveravgift		12 836	12 690	13 254	0
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		18	0	0	0
Driftskostnader		1 426 029	1 314 004	1 491 627	0
Elektrisitet		275 779	294 487	285 000	0
Renovasjonsavgift		114 770	117 055	119 000	0
Vann- og avløpsavgift		422 982	197 503	385 000	0
Feieavgift		160	214	166	0
Vaktmestertjenester		185 880	181 678	200 000	0
Skadedyrarbeid		4 665	9 744	7 259	0
Inventar		0	2 932	0	0
Driftsmateriale		7 837	8 246	10 000	0
Honorar revisjon		8 125	9 375	0	0
Forretningsførerhonorar		87 419	90 598	90 602	0
Honorar for økonomisk rådgivning		0	14 646	600	0
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		12 019	1 181	10 000	0
Felleskostnader næringsbygg		-38 756	-29 892	-27 116	0
Annen fremmed tjeneste		0	3 094	0	0
Kontorrekvisita		636	80	2 500	0
Data/EDB kostnad		16 194	19 562	18 500	0
Internett / TV		133 553	151 230	147 000	0
Trykksak		0	1 037	0	0
Annen kontorkostnad		1 735	949	0	0
Porto		504	4 920	500	0
Velferdskostnader		0	201	500	0
Kontingent, fradragsberettiget		0	0	500	0
Forsikring		190 504	226 315	225 000	0
Styremøter		1 827	205	2 000	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		393	279	6 200	0
Øres avrundning		-50	61	0	0
Eiendomsskatt		1 732	1 732	2 000	0
Bank- og kortgebyr		5 253	5 156	5 000	0
Fakturagebyr		1 715	1 416	1 416	0
Annen kostnad		-10 669	0	0	0
Rydding i reskontro		0	1	0	0
Tap på fordringer		1 822	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold		420 493	376 515	592 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninge		15 794	142 910	174 000	0
Drift/vedlikehold VVS		286 765	76 701	200 000	0
Drift/vedlikehold elektro		0	27 279	170 000	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		8 815	15 702	10 000	0
Drift/vedlikehold heisanlegg		5 290	38 802	23 000	0
Drift/vedlikehold brannsikring		13 073	39 281	0	0
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		0	17 247	5 000	0
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		73 883	0	0	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		5 173	0	5 000	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	1 412	0	0
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		1 700	0	0	0
Egenandel forsikring		10 000	8 363	0	0
Kostnader dugnader		0	8 817	5 000	0
Sum driftskostnader		1 950 199	1 793 209	2 186 881	0
Driftsresultat		-61 436	899 807	-29 545	0

FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Røahagan 1 C

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annen renteinntekt		1 763	2 697	2 000	0
Renteinntekter bank		1 763	2 697	2 000	0
Annen finansinntekt		350	-3 475	0	0
Annen finansinntekt		350	-3 475	0	0
Annen rentekostnad		67 868	76 312	59 561	0
Rentekostnader lån		67 635	76 414	59 561	0
Annen finanskostnad		233	-103	0	0
Resultat av finansposter	5	-65 755	-77 090	-57 561	0
Resultat før skattekostnad		-127 191	822 718	-87 106	0
Resultat		-127 191	822 718	-87 106	0
Årsresultat	4	-127 191	822 718	-87 106	0
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital		0	822 718	0	0
Overføringer annen egenkapital		0	822 718	0	0
Overført til udekket tap		-127 191	0	0	0
Udekket tap		-127 191	0	0	0
Sum overføringer		-127 191	822 718	0	0

BALANSE**Sameiet Røahagan 1 C**

EIENDELER	Note	2022	2021
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	217 282	217 282
Næringsseksjon		217 282	217 282
Sum varige driftsmidler		217 282	217 282
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		217 582	217 582
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		160 909	134 470
Kundefordringer		160 909	134 470
Andre kortsiktige fordringer		125 340	105 513
Andre forskuddsbetalte kostnader		125 340	105 513
Sum fordringer	7	286 249	239 982
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	916 546	563 028
Driftskonto (9493.06.05640)		762 561	261 253
Sparekonti (9493.06.05667)		153 981	301 771
Skattetrekkkonto 9493 06 05659		4	4
Sum omløpsmidler		1 202 795	803 011
Sum eiendeler		1 420 377	1 020 593

BALANSE

Sameiet Røahagan 1 C

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-704 973	-1 527 691
Udekket tap		-704 973	-1 527 691
Sum opptjent egenkapital		-704 973	-1 527 691
Sum egenkapital	4, 9	-704 973	-1 527 691
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 775 052	1 868 869
Pantelån 12133748111		1 775 052	1 868 869
Sum annen langsiktig gjeld	10	1 775 052	1 868 869
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 870	272 763
Leverandørgjeld		132 870	272 763
Skyldig offentlige avgifter		0	30
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	30
Annen kortsiktig gjeld	11	217 428	406 623
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		0	18
Forskudd fra kunder		156 701	146 534
Skyldig lønn		0	210
Skyldige feriepenger		0	127
Påløpt rente		5 887	0
Annen kortsiktig gjeld		54 840	259 734
Sum kortsiktig gjeld		350 298	679 415
Sum gjeld		2 125 350	2 548 284
Sum egenkapital og gjeld		1 420 377	1 020 593

Røa
Styret i Sameiet Røahagan 1 C

Arne Cornelius Kolstad
styreleder

Erik Aschehoug
styremedlem

Knut Andreas Klose
styremedlem

Nils Tore Skaanes
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som næringsseksjoner m.m vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Eierne har innbetalt et ekstrabeløp i perioden august til oktober for å bedre likviditeten. I tillegg har sameiet mottatt en kompensasjon fra Oslo Kommune på kr 200 000 + renter. Andre inntekter gjelder innkrevd andel strøm, garasje, samt leieinntekt fra næringsseksjon.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Styrehonorar vedtatt på fjorårets årsmøter er utbetalt i 2022. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 9 375

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 376.515,- på reparasjon og vedlikehold. En vesentlig andel av kostnaden er tilknyttet honorar for tilstandsvurdering vedlikeholdsplan. Øvrige kostnader gjelder serviceavtaler, utearealer og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr -778,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 76 312,-, hvorav 76 414,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Næringsseksjonen er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av seksjonen. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kundefordringer består av ikke forfalte fordringer felleskostnader kr 145 048, og forfalte fordringer kr 15 864 derav kr 2 770 er eldre enn 180 dager.
- Forskuddsbetalt kostnad gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett og heis gjeldende for 2023.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 916 546,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	762 561	261 253
1921	Sparekonti Handelsbanken	153 981	301 771
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	4	4
		916 546	563 028

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 704 973,- korrigeret for faktisk resultat 2022. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-1 527 691	-1 400 501
Fra årets resultat	822 718	-127 191
Faktisk egenkapital hittil år	-704 973	-1 527 691

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 852 497 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	160 909	134 470
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	125 340	105 513
Bankinnskudd, kontanter og lignende	916 546	563 028
Sum omløpsmidler	1 202 795	803 011
Leverandørgjeld	-132 870	-272 763
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-30
Annen kortsiktig gjeld	-217 428	-406 413
Disponible midler	852 497	123 806

Note 10 Langsiktig gjeld

Långiver: DNB

Lånenummer: 1213.37.48111

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, gjenstående løpetid 14 år og 1 måned.

Årlig rentesats: 5,5%

Utbetalingsdato: 2016

Dato siste termin: 10.11.2036

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld; Felleskostnader fakturert desember gjeldende for januar 2023, avsatt påløpte renter og kostnader i 2022.



Til årsmøtet i Sameiet Røahagan 1 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Røahagan 1 Cs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 avvirket.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 13. mars 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-13 15:12:50 UTC



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 originalen?

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>

6.0 BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret

6.1) Forslag fra styret om å iverksette foring av avløpsrør (rørfornyng)

Bakgrunn og begrunnelse:

Sameiets hovedbygning er 43 år gammel. Avløpsanlegget er fra byggeår. Vaktmesterboligen (Røahagan 1D) og stikkledningene dit er et par år nyere. Avløpsrørene i blokka har 8 vertikale stammer, og bunnledninger for spillvann (kloakk) og overflatevann. Stikkledningen fra Vaktmesterboligen er koblet på bunnledningen omtrent der vaskeriet ligger. Røahagan 1B er koblet på denne stikkledningen mellom Vaktmesterboligen og blokka. Det er også en bunnledning for overflatevann under blokka. Begge bunnledningene er i sin tur koblet til kum i Hovseterdalen med rør som også er sameiets eiendom og ansvar.

Det har ikke manglet på forvarsler om at noe må gjøres med avløpsrørene. Like etter nyttår 2018 sprakk avløpsledningen ned til kommunal kum. Bruddet var tre meter utenfor blokka. Dette hadde delvis sammenheng med vibrasjoner fra bygging av boligene for funksjonshemmede ved siden av, men vibrasjonene var innenfor gjeldende grenseverdier. Forsikringsselskapet la til grunn at rørene var gamle og korroderte, så vi fikk ingen dekning av skadene utvendig og måtte ta hele kostnaden selv. Høsten 2021 sprakk et vertikalt rør i en leilighet i 4. etasje. Forsikringen dekket dette, men det er risiko for at det vil bli vanskelig å argumentere mot forsikringsselskapet hvis de ved neste skade viser til uaktsom neglisjering av vedlikehold.. For et år siden (mars 2022) varslet vaktmester om rustgjennomslag i de vertikale avløpsrørene i kjelleren. Ved å banke i rørene med en hammer kunne man også lett høre at det var begrenset med metall igjen i dem. Det ble da bestilt en røranalyse av de horisontale rørene. Undersøkelsen ble gjennomført i mai og det ble påvist betydelig slitasje. Man kan altså trygt konkludere med at behovet for utbedring er til stede.

Rørfornyng, altså kledning av avløpsrør innvendig med en strømpe av resin og fiber, er den rimeligste løsningen på dette behovet, langt rimeligere enn å skifte ut røranlegg. Leverandørene mener at det gir like god holdbarhet. Før man setter inn slike strømper, må rørene spyles og skrubbet innvendig. TT-teknikk forklarte at avløpsrør kunne bli så korrodert at de ville sprekke ved vask hvis man venter for lenge. Senere befaringer av den relevante avdelingen i TT-teknikk, RK Relining og Olimb Rørfornyng påpekte at vårt anlegg i blokka har faretruende mye gjennomrusting til tross for at det ikke er så gammelt at det har nådd maksimal levetid (50 år). Enkelte steder har rør beveget seg 2-3 cm ut i sammenføyningene på grunn av at rusten sprenger rørene fra hverandre. Dette lar seg ikke stoppe uten omfattende tiltak.

På denne bakgrunn mener styret at rørfornyng bør iverksettes i løpet av inneværende år for å unngå ytterligere store skader og behov for full utskifting med de svære kostnadene det medfører.

Forslag til vedtak: Sameiet bestiller rørfornyng som iverksettes i løpet av det neste året. Tiltaket finansieres gjennom innkreving av andeler basert på seksjonsbrøk. Totalsum oppad begrenset til 3,3 mill kr.

6.2) Forslag fra styret om å installere videokamera ved inngangene og i kjellerkorridoren

Bakgrunn og begrunnelse:

Sameiet har gjennom flere år opplevd episoder med innbrudd og hærverk, til tross for fysisk sikring og adgangskontroll. Tyveriene har vært meget begrenset, men hærverk på dører og annet har ført til forsikringssaker som i sin tur medfører utgifter til egenandeler og høye forsikringspremier. Noen opplever også utrygghet. For å begrense risikoen for slike episoder, vil styret foreslå kameraovervåking ved hovedinngangen og ved inngangen på gavlsiden mot Sørkedalsveien. Helst bør vi også ha kamera i kjellerkorridoren da det erfaringsmessig er i kjelleren tyver og ugagnskråker går.

Installering av slike kamera krever ikke lenger innmelding eller konsesjon, men vi har ansvar for å følge relevante lover og forskrifter (personopplysningsloven, arbeidsmiljøloven m.fl.). Tiltaket må selvsagt avvies mot retten til å bevege seg fritt ved for eksempel private boder og postkasser. Opptak må ha begrenset oppbevaringstid med automatisk sletting etter noen dager, og det må være begrensninger på hvem som har adgang til å se opptak. Det skal ikke tas opp lyd. Overvåkingen begrenses til kveld og natt siden det er da vi har opplevd hærverk og innbrudd.

Det er viktig at tiltaket har bred oppslutning. Styret ønsker derfor å ha 2/3 flertall eller mer for å gjennomføre tiltaket.

Forslag til vedtak: Det installeres kamera med lokal eller ekstern nettforbindelse ved begge ytterdører og i kjellerkorridoren, innenfor de begrensningene som følger av lover og forskrifter.

6.3) Forslag fra styret om økning av fellesutgifter

Bakgrunn og begrunnelse: Alle de viktige innsatsfaktorene i drift og vedlikehold har hatt steget i pris. Bygningsvarer og -tjenester har hatt en prisstigning som overstiger konsumprisindeksen betydelig. Samtidig har vi et vedlikeholdsetterslep som skal hentes inn. Vi må derfor forberede oss på sterkere økning av fellesutgifter i år og de nærmeste årene. Styret vil derfor foreslå ytterligere 10 prosent økning i de ordinære fellesutgiftene. Strøm og betjening av fellesgjeld holdes fremdeles utenfor.

Forslag til vedtak: Fellesutgiftene økes med 10 prosent fra 1. juli 2023.

6.4 Fra Seksjon 47, M Brinch / L Granlunds dødsbo

Til: Styret, Sameiet Røahagan 1 C

Vi fremmer følgende forslag til årsmøtet med forslag til vedtak fra seksjon 47:

1.

På ekstraordinært årsmøte i desember 2022 ble det åpenbart at styret ikke kjenner innholdet i eierseksjonsloven, blant annet mindretallsvernet i esl § 40. Vi ønsker derfor vedtektsført at styret plikter å sette seg inn i eierseksjonsloven.

Fordelen er at styret vil kunne bli tryggere i sitt virke, og kvaliteten på vurderinger bedre, til fellesskapets beste.

Forslag:

Vedtektene tillegges: «Styrets medlemmer plikter å sette seg inn i eierseksjonsloven. Ved behov kan forretningsfører konsulteres.»

2.

Styrets informasjonsskriv for februar 2023 bragte nyheten om at tomteskjøtets gjenkjøpsklausul for hovedbølets grunneier, H Løvenskiold, er slettet av Kartverket «etter henvendelse fra oss».

Det er hyggelig at noen har gjort en innsats for å få fjernet en slik sovende trussel mot eiendomsretten vår. Vi formoder at «oss» samtidig fikk fjernet klausulen om deleforbud for eiendommen. Hvis det er tilfellet, mener vi det er passende å innta deleforbud for eiendommen i vedtektene. Vi har vurdert at det kan hjelpe styret til å stå imot uønsket påvirkning å ha slikt forbud vedtektsført.

Uansett fremsetter vi slik forslag for avstemming:

Vedtektene tillegges: «Gnr. Bnr. 12/59 er utskilt fra hovedbølet og skal ikke fradeles.»

3.

På ekstraordinært årsmøte i desember 2022 ble det klart at sameiets vedtekter bør ledsages av henvisning til lov, forskrift, regjeringens uttalelser m.m. der det er mulig, slik at sameiere som lurere på noe, enklere kan sette seg inn i hva en skal forholde seg til ved behov.

Forslag:

Sameiets vedtekter ledsages av henvisning til lov, forskrift, tolkingsuttalelser m.m. der det er mulig.

4.

På årsmøtet 2022 lanserte styret tanken om å gjennomføre en ombygging av fellesarealer i styrekontoret til overnattingssted. Tanken var, som med AirBnB, at beboere kan reservere soveplass for tilreisende gjester. Forslaget ble øyensynlig fremmet uten å være gjennomarbeidet og kvalitetssikret av styret. Til tross for at ombyggingen ble presentert på ekstraordinært årsmøte i desember 2022, etterspør Plan- og bygningsetaten så sent som i februar 2023 avklaring om dagslys, rømningsvei m.m. I mellomtiden har styret blitt nødt til å hyre inn et konstruksjonsfirma som kan være ansvarlig søker for det tiltaket som allerede er bygget. Slikt er vanligvis kostbart, fra søknads og dispensasjonsgebyrer til honorarer. Har styret utarbeidet et overslag over hvilken uforutsett kostnad som kan bli belastet sameiet for denne bruksendring til soverom?

Forslag til vedtektene:

«Styret plikter å validere og kvalitetssikre egne framlegg for årsmøtet slik at en minimerer muligheten for at sameierne blir påført ekstra kostnader eller tap.»

5.

På ekstraordinært årsmøte i desember 2022 ble det vurdert at forretningsførers juristforbindelser skulle forsøke å gjøre noe positivt med fremkommet informasjon om at Oslo kommune skriftlig har innrømmet ikke ubetydelig verdiforringelse i.f.m. sameiets tinglyste rettighet (servitutt) ved at Røhagan 1 P ble bebygd (PU-bygget).

Dersom det innen årsmøtet ikke har avstedkommet noe overordnet positivt, foreslås at sameiet politianmelder kommunen for heleri. Et heleri kan blant annet uttrykkes ved at en bevisst betaler ikke uvesentlig mindre enn det en vet kjøpsobjektet representerer.

Vilkårsbetinget forslag:

Forretningsfører bes utarbeide politianmeldelse av Oslo kommune, Boligbygg KF for heleri, om det lar seg gjøre ut fra straffelovens, servituttlovens og eierseksjonslovens bestemmelser.

Med vennlig hilsen

L Granlunds dødsbo v/ M Brinch (seksjon 47) Røa, 27. februar 2023 lg.dodsbo@gmail.com

7.0 VALG AV STYRE OG MEDLEMMER TIL VALGKOMITÉ

Valkomitéens forslag:

Styreleder: Knut Klose, velges for 2 år til 2025
Styremedlem: Rita ter Jung, velges for 2 år til 2025
Styremedlem: Frøya Hansen, velges for 2 år til 2025

Styremedlem Erik Aschehoug ikke på valg

Varamedlem: Brit R Opjordsmoen velges for 1 år til 2024

Ny valgkomité er ikke foreslått

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i **Sameiet Røahagan 1 C, den 29. mars 2023.**

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR Sameiet Røahagan 1c

Den 29.03.2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Røahagan 1c i fellesrommet.

1. KONSTITUERING

Til stede var 19 sameiere og 2 med fullmakt, totalt 21 seksjoner var representert.

Raymond Lerskallen ble valgt til møteleder.

Helene Due ble valgt til referent.

Charles Røed ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom 3 bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 822 718,- ble gjennomgått. Resultatet føres med kr 822 718,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 90 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

Sak 6.1 – Forslag fra styret om å iverksette foring av avløpsrør (rørfornyng)

Styrets forslag var godt begrunnet.

Vedtak; Sameiet bestiller rørfornyng som iverksettes etter avtale med leverandør. Totalsum oppad begrenset til 3,3 mill kr.

Saken ble enstemmig vedtatt.

Det er opp til styret å finne ut hvordan det skal finansieres.

Sak 6.2 – Forslag fra styret om å installere videokamera ved inngangene og i kjellerkorridoren

Styrets forslag var godt begrunnet.

Vedtak; Det installeres kamera med lokal eller ekstern nettforbindelse ved begge ytterdører og i kjellerkorridoren, innenfor de begrensningene som følger av lover og forskrifter.

Saken ble vedtatt med 18 stemmer for og 1 stemme mot.

Sak 6.3 – Forslag fra styret om økning av fellesutgifter.

Styrets forslag var godt begrunnet.

Vedtak; Fellesutgiftene økes med 10 prosent fra 1.juli 2023.

Saken ble enstemmig vedtatt.

Sak 6.4 – 5 forslag fra seksjon 47, M Brinch/L Granlunds dødsbo

Sak 6.4 - 1

Forslag til vedtak; Vedtektene tillegges: «styrets medlemmer plikter å sette seg inn i eierseksjonsloven. Ved behov kan forretningsfører konsulteres.»

Forslaget ble ikke stemt over og ble forkastet. Ingen hadde innsigelser for å forkaste forslaget.

Sak 6.4 - 2

Forslag til vedtak; Vedtektene tillegges: «Gnr. Bnr. 12/59 er utskilt fra hovedbølet og skal ikke fradeles.»

Saken ble ikke vedtatt med 1 stemme for og 19 stemmer mot.

Sak 6.4 - 3

Forslag til vedtak; Sameiets vedtekter ledsages av henvisning til lov, forskrift, tolkingsuttalelser m.m. der det er mulig.

Saken ble ikke vedtatt med 1 stemme for og 19 stemmer mot.

Sak 6.4 - 4

Forslag til vedtak; Styret plikter å validere og kvalitetssikre egne framlegg for årsmøtet slik at en minimerer muligheten for at sameierne blir påført ekstra kostnader eller tap.

Saken ble ikke vedtatt med 1 stemme for og 19 stemmer mot.

Sak 6.4 - 5

Forslag til vedtak; Forretningsfører bes utarbeide politianmeldelse av Oslo kommune, Boligbygg KF for heleri, om det lar seg gjøre ut fra straffelovens, servitutlovens og eierseksjonslovens bestemmelser.

Saken ble trukket under møtet.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Knut Klose, styreleder for 1 år
- Rita Ter Jung, styremedlem for 2 år.
- Frøya Hansen, styremedlem for 2 år.
- Brit R Opjordsmoen, varamedlem for 1 år.

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Knut Klose (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Frøya Hansen (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Rita Ter Jung (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Erik Aschehoug (gjenværende 1 år)
- Varamedlem, Brit R Opjordsmoen (valgt for 1 år)

Det ble valgt 2 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Arne Kolstad
- Bente Ingeborg Aamodt


I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Sameiet Røahagan 1c, den 29.03.2023


Raymond Lerskallen
Møteleder

Charles Røed
Protokollvitne

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 310 - Offentlig kjørebane - veigrunn

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 324 - Veigrunn under bru

- - - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — — Plangrense (ny lov)

— — — — — Grense for bebyggelse

— — — — — Byggegrense

— — — — — Beregnet senterlinje veg

— — — — — Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 27.03.2024

Bruker: hhoi

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: 319789/ 86487700

Adresse: RØAHAGAN 1C

Gnr/Bnr: 12/59

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3001594

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesitasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

591900

592200

6647100

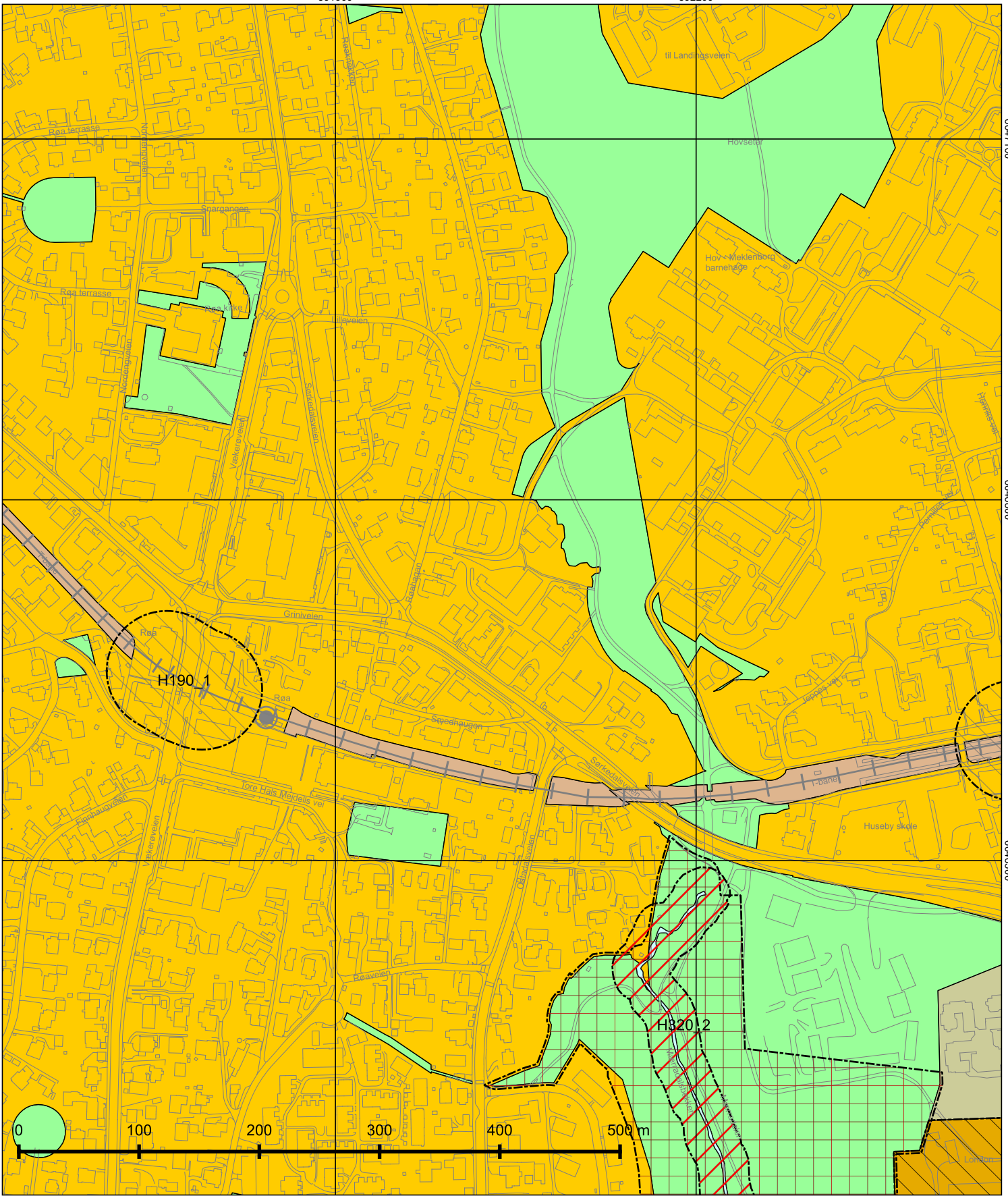
6647100

6646800

6646800

6646500

6646500



591900

592200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 319789/86487700

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

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>

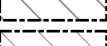
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487700
12943/ WM264_13_3001594

Vår ref (Saksnr):

Dato: 27.03.2024
Saksbehandler: Høiland, Hanna

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20240327 for RøAHAGAN 1C.

GNR. 12 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.04.1932.

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

2599 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

S-2057

Reguleringsplan for gnr. 12, bnr. 59 m.fl., Sørkedalsveien 177 C- D på Røa, byggeområde for boliger - aldersbolig, felles avkjørsel gangvei, samt endring av del av gangvei 9071.

S-2057 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.07.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501308](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-3486

Griniveien/Sørkedalsveien, gang- og sykkelvei fra Røakrysset til vest for Huseby skole.

Vedtaksdato: 28.06.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199350338](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS GRINIVEIEN/SØRKEDALSVEIEN, FRA RØAKRYSET TIL VEST FOR HUSEBY SKOLE

- § 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til offentlige trafikkområder - kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, sporvei, annet veiareal og byggeområder for bolig.
- § 3. En detaljert plan som viser utforming av murer og skjærmer skal sendes inn sammen med byggemelding. Som premiss gjelder:
Murhøyder skal ikke være mer enn 1,5 meter. Ved større høydeforskjeller skal det bygges to separate murer med plass til vegetasjon imellom.
- § 4. I forbindelse med gjennomføring av tiltaket må avkjørslene til Griniveien 4 og 4b utbedres ved at snumulighet opparbeides på egen grunn og at bredden på utkjørselen til Griniveien 4 reduseres til ca. 4 meter som er Veivesenets retningslinjer.
- § 5. Midlertidig gangbro over Sørkedalsveien på siden av Røabanebroen skal fjernes når ny gang- og sykkelvei fra Røakryset til Huseby skole og ny undergang under Sørkedalsveien vest for Huseby skole er ferdig.
- § 6. Restarealene fra eiendommen 11/31 (Sørkedalsveien 172) som ikke medgår til gang- og sykkelvei skal istandsettes og beplantes slik at plassen ikke kan nyttes til parkeringsplasser eller annet oppstillingsareal.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268386/fdgryosori>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no