

Æ

Vækerøveien 218

0751 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	225

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

Vækerøveien 218, 0751 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 12 Bnr. 116 Snr. 32 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 77 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 63 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 8 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2008

TOMT

Fellestomt 5762 kvm

PRISANTYDNING

4 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Hans-Kristian Brekkås Takstdato: 19.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 01.12.24

Andel fellesformue: kr. 6 535,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

kr 108 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 398 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 408 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 140,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr 3 536

Kabel-tv, bredbånd, IP-tlf.: kr 604

Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene på 10 % med virkning fra 1. januar 2025. Dette skyldes varslede økninger i kommunale avgifter, forsikringspremier og behov for vedlikehold i sameiet. Blant annet planlegges utbedring av takmembran og service av ventilasjonsanlegget.

De oppgitte felleskostnadene i salgsoppgaven er justert for denne økningen.

Det informeres også om at det kan komme en justering av kostnader for TV- og internett ved oppdatering av avtale med leverandør.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vaktmestertjenester, renhold/snørydding, forretningsførerhonorar, samt drift og vedlikehold m.m.

EIER

Jonathan Arnessen, Henriette Arnessen, Christoffer Arnessen, Monica Stenholen, Heidi Thorsteinsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Hovedpunkter:

- God standard og planløsning
- Heis
- Bygg fra 2008 med bl.a. balansert ventilasjon
- Romslig innglasset balkong
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Garasjeplass med mulighet for elbillader
- Innvendig bod og romslig kjellerbod
- Sentral beliggenhet på Røa med gangavstand til det meste
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Nærhet til marka

Velkommen til en pen og velholdt 2-roms leilighet med god standard i bygg fra 2008. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Røa, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud og flotte turmuligheter. Effektiv planløsning og en romslig, innglasset balkong gir et gjennomført helhetlig inntrykk. I tillegg har bygget heis, og det medfølger både en innvendig bod og en praktisk kjellerbod.

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass (merket nr. 20) i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten iht. seksjonering/reseksjonering.

Det er flere gjesteplasser i sameiet. Det er også muligheter for gateparkering på Røa, og på Røa senter.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepunktet koples til el abonnementet for den enkelte seksjon eller i eget abonnement.

Etter at kapasiteten for lading av el-biler ble økt i blokk A (Griniveien 9) og B (Vækerø-veien 216) de foregående årene, er kapasiteten tilstrekkelig til at alle som ønsker kan installere eget ladepunkt. Styret følger behovet i blokk C (Vækerøveien 218) og vil utvide kapasiteten der når behovet oppstår.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etterspurt og sentralt boligområde på Røa, med kort vei til alt Røa har å by på.

Røa Torg har blitt et naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Røa Torg ble i 2021 kåret til "Årets bylivsprosjekt". Her finner du kafeer og restauranter med uteservering, samt mulighet for å ta med seg kaffekoppen og nyte den på torget. Like ved torget ligger også et stort og flott bibliotek samt selskapslokale i Samfunnshus Vest. Røa Torg byr på et moderne senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert Vinmonopolet, Åpent Bakeri, en indisk restaurant, stor Coop Mega-butikk, Apotek1, Norli bokhandel, Christiania Glassmagasin, Vic dame- og herrekler, The Smoothie Factory og Godteshop med mer.

I tillegg har man Røa Senter, som tilbyr det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, apotek og Røa eldresenter. På Røa finner du også treningssenteret Evo, Røa Bad med svømmehall og SATS. Det finnes også en rekke helsetilbud, inkludert tannlege, kiropraktor og legesenter. Dagligvarebutikkene Kiwi Røa og Rema 1000 Røkrysset ligger også i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du CC Vest med et stort utvalg av butikker kun en kort biltur unna. Majorstuen og handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

TOMT

Fellestomt, 5762 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

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.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon, med blant annet Røa T-banestasjon like ved leiligheten. Linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 11 minutter. I tillegg er det bussholdeplass rett i nærheten, med rute 32 mot CC Vest og Oslo sentrum. Fra Røkrysset går det også buss direkte til Oslo Lufthavn.

FRITIDSTILBUD

Beliggenheten er ideell for den som liker å være aktiv. Nærområdet byr på flotte turstier og naturopplevelser i Mærradalen samt fine turstier og skiløyper langs Lysakerelva mot Bogstadvannet. På Bogstad finner du en av landets flotteste golfbaner, i tillegg til Bogstad Gård med kafé og museum. Bogstadvannet tilbyr bademuligheter om sommeren samt skiløyper og skøyteis om vinteren.

Eiendommen har gangavstand til Bogstad barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 71 m²

- BRA-i 63 m²: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

- BRA-b 8 m²: Innglasset balkong.

Kjeller:

BRA 6 m²

- BRA-e 6 m²: Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Hans-Kristian Brekkås:

Gulvsystemer, grunn og fundamenter:

Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

Yttervegger:

Utvendige fasader forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:

Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran.

Dører og vinduer:

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og er utstyrt med innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt oppvaskkum utstyrt med ett-greps kjøkkenarmatur. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenken, som gir gode arbeidsforhold.

Hvitevarene inkluderer frittstående oppvaskmaskin og komfyr. En vegghengt ventilator bidrar til god luftkvalitet under matlagingen.

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger leiligheten.

BAD

Baderommet er fra byggeår og har et funksjonelt og moderne preg. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme for økt komfort, mens veggene er kledd med matchende fliser som gir et helhetlig uttrykk. Himlingen er nedsenket og har downlights som sørger for godt lys.

Innredningen inkluderer vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant utstyrt. Over servanten er det speil med integrert overlys. Dusjhjørnet er avgrenset med dører og har vegghengt dusjarmatur. Toalettet er vegghengt og bidrar til et stilrent og lettstelt bad. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Baderommet utstyrt med vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør av plast. Ventilasjonen ivaretas av en mekanisk avtrekksvifte montert i himlingen. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende rom til våtsone, uten registrerte forhøye verdier eller andre avvik.

Det bemerkes at servantskapet har fuktskader og bør skiftes ut.

OVERFLATER

Gulvflatene er belagt med parkett, som gir et tidløst og enhetlig preg. Vegg- og himlingsflatene er malt i lyse og moderne farger som gir rommene et lyst og luftig uttrykk.

TEKNISK/VVS

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon som sikrer et

godt inneklime. Oppvarming skjer via elektrisitet. Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet i boden. Vannrørene er av typen rør-i-rør, mens avløpsrørene er av plast. Varmtvannsbereideren, på 100 liter og fra byggeår, er plassert i kjøkkeninnredningen.

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 04.10.2009 som omhandler næringslokaler og leiligheter (56 stk.) i tre bygningskropper, over 3 etasjer med toppetasje og underjordisk parkering.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 10.01.2007. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: **Byggeår**

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: **Nei**

Forekommer det at sikringer løses ut: **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: **Nei**

Fungerer hvitevarer som følger boligen: **Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.07.2008.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

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.

Det var ikke eiendomsskatt på eiendommen i 2024. Sannsynligvis blir det heller ikke eiendomsskatt på denne leiligheten i 2025, såfremt bunnfradraget ikke reduseres.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 140,- pr.mnd. som inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vaktmestertjenester, renhold/snørydding, forretningsførerhonorar, samt drift og vedlikehold m.m.

ÅRSREGNSKAP

Sameiets årsregnskap for 2023 viser driftsinntekter på kr 2 998 785, som ligger noe under budsjettet på kr 3 003 000. Driftskostnadene var imidlertid høyere enn budsjettet, og utgjorde totalt kr 3 897 789, hovedsakelig grunnet vedlikeholdskostnader knyttet til utskifting av kledning, vaktmestertjenester og vedlikehold av heis og ventilasjonsanlegg. Dette resulterte i et driftsunderskudd på kr 899 004. Årsresultatet for 2023 er et underskudd på kr 885 291, som ble dekket av opptjent egenkapital.

Arbeidskapitalen per 31.12.2023, beregnet som omløpsmidler minus kortsiktig gjeld, er på kr 459 572.

For budsjettåret 2024 er det planlagt driftsinntekter på kr 3 173 000 og driftskostnader på kr 3 064 500, med et forventet positivt driftsresultat på kr 108 550.

I samsvar med et tidligere styrevedtak skal sameiet holde et vedlikeholdsfond på minimum kr 500.000. Store deler av dette fondet ble benyttet til vedlikehold av trefasadene i 2023, noe som har medført at fondet hadde en innestående saldo på kr 203 871 ved siste årsskifte. Styret ønsker å bygge opp igjen vedlikeholdsfondet for å være forberedt på planlagt vedlikehold i fremtiden og akutte vedlikeholdsbehov. Videre ønsket styre å unngå å ta opp kassakreditt eller lån.

Årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 vil bli gjennomgått og vedtatt på neste ordinære årsmøte.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisennummer: 6598050

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 588 927,- Som sekundærbolig Kr. 6 355 706,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Røatunet, Orgnr: 992943521

Sameiet består av 58 seksjoner. Sameiet Røatunet ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Griniveien 9, Vækerøveien 214, Vækerøveien 216 A, B, C, Vækerøveien 216 D, E, F, G og Vækerøveien 218.

- Sameiet Røatunet har avtale om vaktmestertjeneste med

Vaktmesterkompaniet

- Ekstra nøkkelbrikke mot betaling kan bestilles av sameier hos styret. Det samme gjelder for garasjeportåpner/-fjernstyring
- Sameiet har et eget vedlikeholdsfond som minimum skal holde kr. 500 000,- som skal brukes på vedlikehold
- Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt

VEDLIKEHOLD I SAMEIET

Sameiets bygninger ble oppført i perioden 2008-2009 og fremstår generelt i god stand. I oktober 2021 fikk styret levert en femårs vedlikeholdsplan for perioden 2022-2026, utarbeidet av OBOS Prosjekt. Planen konkluderte med at de fleste bygningsdelene har lang gjenværende brukstid og at det kun er behov for moderate påkostninger i planperioden. Anbefalte tiltak inkluderer oppgraderinger, løpende vedlikehold og periodiske ettersyn.

I 2023 ble det gjennomført vedlikehold av treverket på bygningsfasadene, utført av Mesterbedriften Lund AS etter en anbudsrunde. Arbeidene omfattet blant annet bytte av råtnede bord og utbedring av fasadekledningen. Spesielt krevde trappegangen i blokk A (Griniveien 9) omfattende reparasjoner, der både kledning og underliggende gipsplater måtte skiftes ut. Dette arbeidet førte også til midlertidig demontering og remontering av brannvarslingsanlegget.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet i andre tilfeller enn de som følger av loven.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt iht. vedtektene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd. Kjøper bærer selv risikoen for om vilkårene for dyrehold er oppfylt.

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. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke

vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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 besluttet 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 servitutter:

1935/182-3/105 Bestemmelse om deleforbud 11.01.1935

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/5404-4/105 Bestemmelse om deleforbud 12.05.1936

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/8225-3/105 Bestemmelse om deleforbud 15.07.1936

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/11880-3/105 Bestemmelse om deleforbud 22.10.1936

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/13422-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 21.11.1936

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/14128-1/105 Erklæring/avtale 07.12.1936

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/14640-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 18.12.1936

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/2921-1/105 Bestemmelse om veg 13.03.1937

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/3815-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 13.04.1937

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/4396-1/105 Bestemmelse om veg 24.04.1937

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/8716-1/105 Erklæring/avtale 17.08.1937

VEDR. NEDFIRINGSLUKE

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1937/11572-1/105 Bestemmelse om veg 25.10.1937

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1941/12285-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 11.12.1941

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/1290-2/105 Skjønn 28.01.1953

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/67575-1/105 Erklæring/avtale 06.10.1988

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. GARASJE

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/972480-1/200 Erklæring/avtale 27.11.2007

Rettighetshaver: ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rettigheter og plikter ved oppføring , drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon 0628.

Overført fra: 0301-12/116

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/260292-1/200 Erklæring/avtale 13.04.2010

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:12 Bnr:149 Snr:1-43

Bestemmelse om adkomstrett til garasje.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2008/441047-1/200 Seksjonering 02.06.2008

opprettet seksjoner:

snr: 13

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 83/5873

2012/664462-1/200 ** Diverse påtegning 16.08.2012

Reseksjonering uten endring i sameiebrøkene

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Sameiet har vedtatt å fakturere seksjonseier kr 1500 ved utleie.

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. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

etableres sykkelvei/felt i Griniveien.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

kr 108 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 398 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 408 400,- (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:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Tingl. hjemmelseklæring - Statens Kartverk (Kr.500)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 290 000,-) (Kr.64 350)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Totalt kr. (Kr.134 065)

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.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0269

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

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 Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

DITT NYE
HJEM?



The best thing in
life are the people
we love...
the places
we've been...
the memories
we've made along
the way.



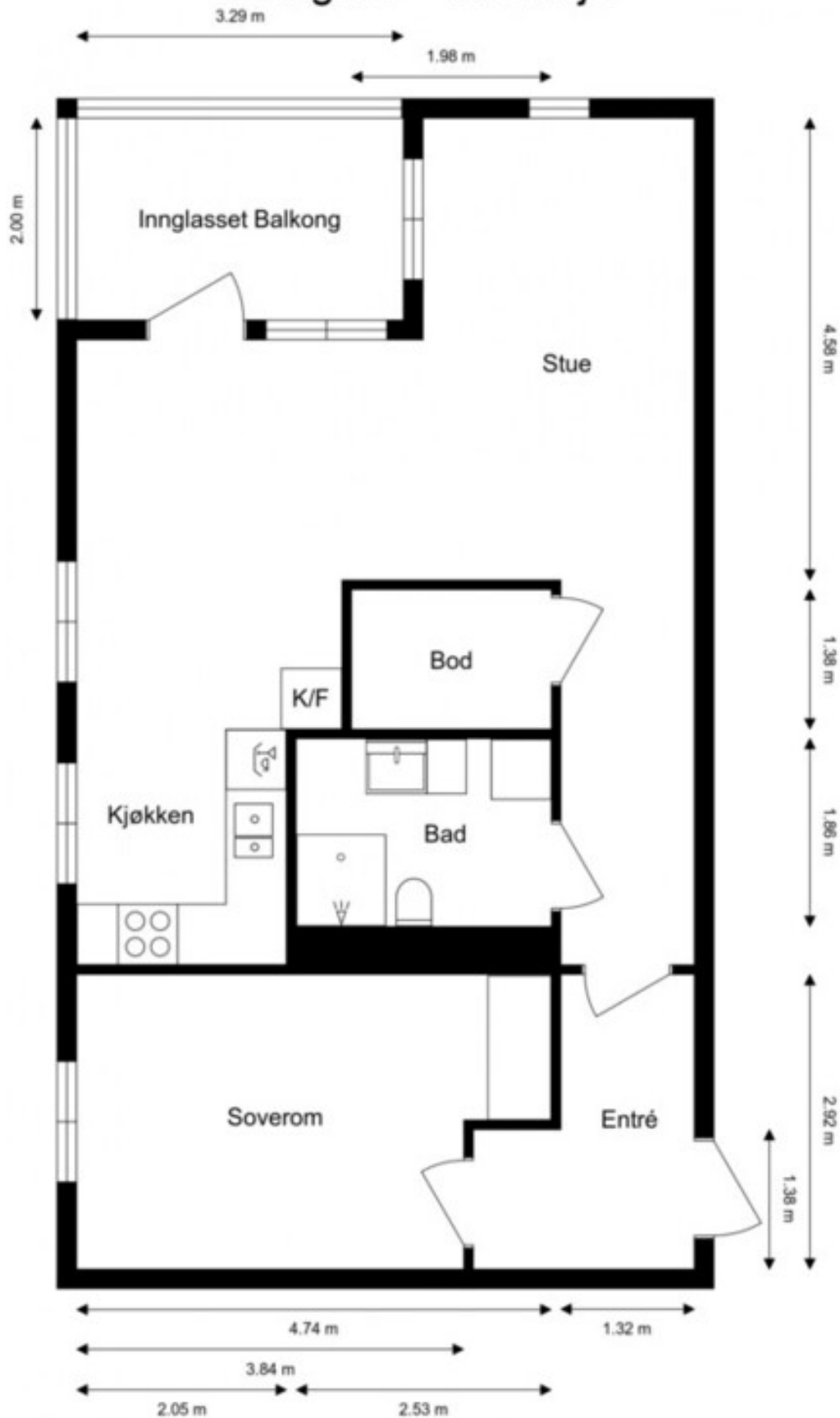






Vækerøveien 218, 0751 OSLO

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15064819



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*

Eiendomsめglere 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







SALÓN des FLEURS



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

























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



PALM LEAF

























王

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

EIE eiendomsmegling











20















MPIS
est. 2016

evo

BAKER-HANSEN

















RØA TORG



Lystbåren





COOP MEGA

EXIT

110





RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18





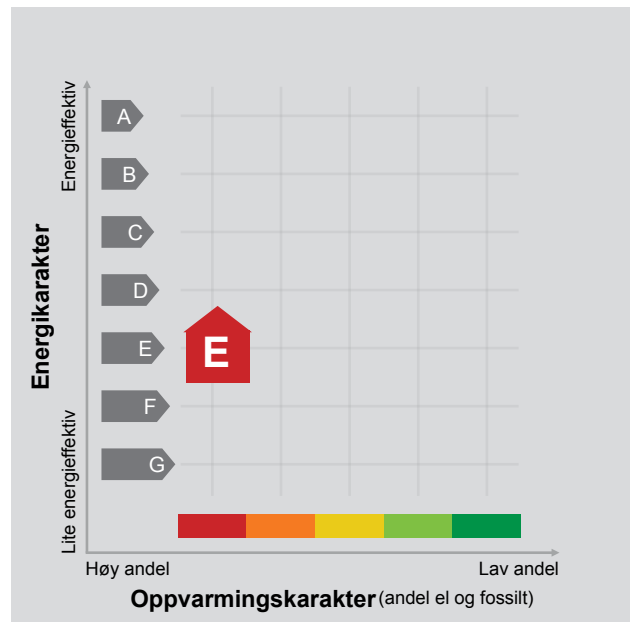


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 218
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81811849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52746
Dato	20.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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



Kartverket

EIE RØA, SKØYEN & ULLERN
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-24-0269 (Johan Alfredsson)
Vår referanse: 3637322/25390451
Bestilling: C3 2024-12-04 (2) 71

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
664462	200	16.8.2012	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	116	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysning

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601272513
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992943521
Navn SAMEIET RØATUNET

Bruksenhet Adresse Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	12	116

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 664462 Tinglyst: 16.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



05.06.2012 Kishu Tveit

Plan- og bygningsetaten

Org.nr. 971 040 823

Returneres til

~~Karijord Realitet / Voterasjonen 214-218 / Grunnet 9~~

v/ Espen Dokma

org.nr. 992943521

~~Voterasjonen 218~~

0751 0510
Opplysningene i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om:

Oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0801	Oslo	12	116		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
Se vedlegg 1 s 1-2		

3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål ⁴	Brøk (teller) ⁵	Til-leggs-areal ⁶	S.-nr.	For-mål ⁴	Brøk (teller) ⁵	Til-leggs-areal ⁶	S.-nr.	For-mål ⁴	Brøk (teller) ⁵	Til-leggs-areal ⁶	S.-nr.	For-mål ⁴	Brøk (teller) ⁵	Til-leggs-areal ⁶	S.-nr.	For-mål ⁵	Brøk (teller) ⁵	Til-leggs-areal ⁶
1				13				25				37	B✓	79	B	49	B✓	132	B
2				14	B✓	87	B	26				38				50	B✓	130	B
3	B	94	B	15				27	B✓	96	B	39	B✓	99	B	51	B✓	143	B
4				16	B✓	84	B	28				40				52			
5				17				29				41				53	B✓	62	B
6	B	39	B	18	B✓	101	B	30				42				54	B✓	112	B
7	B	39	B	19	B✓	94	B	31				43				55			
8				20	B✓	88	B	32	B✓	62	B	44				56	B✓	125	B
9				21				33				45				57	B	125	B
10				22				34				46				58	N	250	B
11				23	B✓	83	B	35	B✓	88	B	47				59			
12	B	116	B	24				36	B✓	70	B	48	B✓	112	B	60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere: 5873 = nevner:

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Se vedlegg 2

Dato

Partenes underskrift

Teknisk feil i del 1
 Plan- og bygningsetaten
 Klarsone Begge

Nærmeste teknisk feil
 Klarsone Begge

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer a	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt. eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål. eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendommen
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligsesksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligsesksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styrret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Se vedlegg 4 s 1-25</i>		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
 eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)


Sted og dato *Oslo, 31.10.2011* Underskrift *ESPEN DOKMO*
ROLF O. MANGSETH

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	F.nr.	Snr.
			3, 6, 7, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 23, 27, 32, 35, 36, 37
			39, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58
			Oslo kommune

Sted og dato *Oslo 31/10-12* Stempel og underskrift *ESPEN DOKMO*


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB= samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner..
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato _____ Partenes underskrift _____

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	Ideell andel ³⁾	
Vedlegg 1 1/2	[Redacted]	VEGARD J. DAGENBORG	✓ 1/2	snr 35
		JENNIE-ANN DAGENBORG	✓ 1/2	snr 35
		YUET-LIN CHEUNG	✓ 1/2	snr 19
		SAI-LO CHIANG	✓ 1/2	snr 19
		ANNE BERIT UTRIMARK STORSTEN	✓ 1/1	snr 36
		THOMAS BODAL	1/2	snr 36
		JAN IDAR HILLESTAD	✓ 1/1	snr 7
		KIRSTEN RYGH DOKMO	✓ 1/1	snr 6
		KARIMETTE ARNESSEN	✓ 1/1	snr 32
		DAG THJØMØE	✓ 1/2	snr 48
		ELLY THJØMØE	✓ 1/2	snr 48
		ØRNULF JAKOBSEN	✓ 1/2	snr 31
		KIRSTI HAATUN BERNTZEN	✓ 1/2	snr 37
		INGEBORG MARGRETTE SVANES	✓ 1/1	snr 3
		TRUDE WANG	✓ 1/2	snr 21
		PER ANWAR BAHRAWY	✓ 1/2	snr 26
		THOMAS LARSEN	✓ 1/2	snr 51
		UNN HAMPE LARSEN	✓ 1/2	snr 51
		GRETHE HEGGESLÆN	✓ 2/5	snr 39
		KARI BRIT WENNEVOLD	✓ 3/5	snr 39
		DAG-ATLE MARTHINSEN	✓ 1/2	snr 50
		MERETE LOVAAS MARTHINSEN	✓ 1/2	snr 50
		TORALF THOMASSEN	✓ 1/1	snr 28
		MERETHE HELMERS KJØDE POETZSCH	✓ 1/2	snr 28
		BJØRN POETZSCH	✓ 1/2	snr 27
ASTRID HELENE RÅDAHL	✓ 1/2	snr 14		
PER GUSTAV BARTH-HANSEN	✓ 1/2	snr 14		
FINN SØRENSEN	Helena n Sørensen Pool n Sørensen	1/1	snr 5	
ELLEN HAUSE	✓ 1/2	snr 16		
JAN OLSEN SKAPE	✓ 1/2	snr 12		
YVONNE KURE	✓ 1/1	snr 16		
BIRGIT ØRMESTAD HOLEN	✓ 1/1	snr 94		
OLE JOHAN BJERKNES	✓ 1/1	snr 56		
DAGFIN SIMONSEN	✓ 1/2	snr 57		
ANNE KARIN GJURTZ	✓ 1/2	snr 57		

Vedlegg 1
 2/2

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ¹⁾
	ASTRID DAHLSTRØM	✓	1/2 snr 18
	TØRE GUNDERSEN	✓	1/2 snr 18
	KIRSTEN PYGH DOKMO	✓	1/2 snr 49
	ESPEN DOKMO	✓	1/2 snr 49
	KNUT LARSEN ING. AVT RØRLEGGERMESTER		433/1000 snr 5
	FOXTROT ID AS		200/1000 snr 8
	DAG-ATLE MARTINSEN	✓	100/1000 snr 50
	KIRSTI HÅTUD BERNTZEN	✓	91/1000 37 snr 50
	ØRNULF JAKOBSEN	✓	91/1000 37 snr 5
	THOMAS LARSEN x2	— ✓	45/1000 snr 51
	ESPEN DOKMO		38/1000 snr 5

Vedlegg 2

Pkt 4, supplerende tekst:

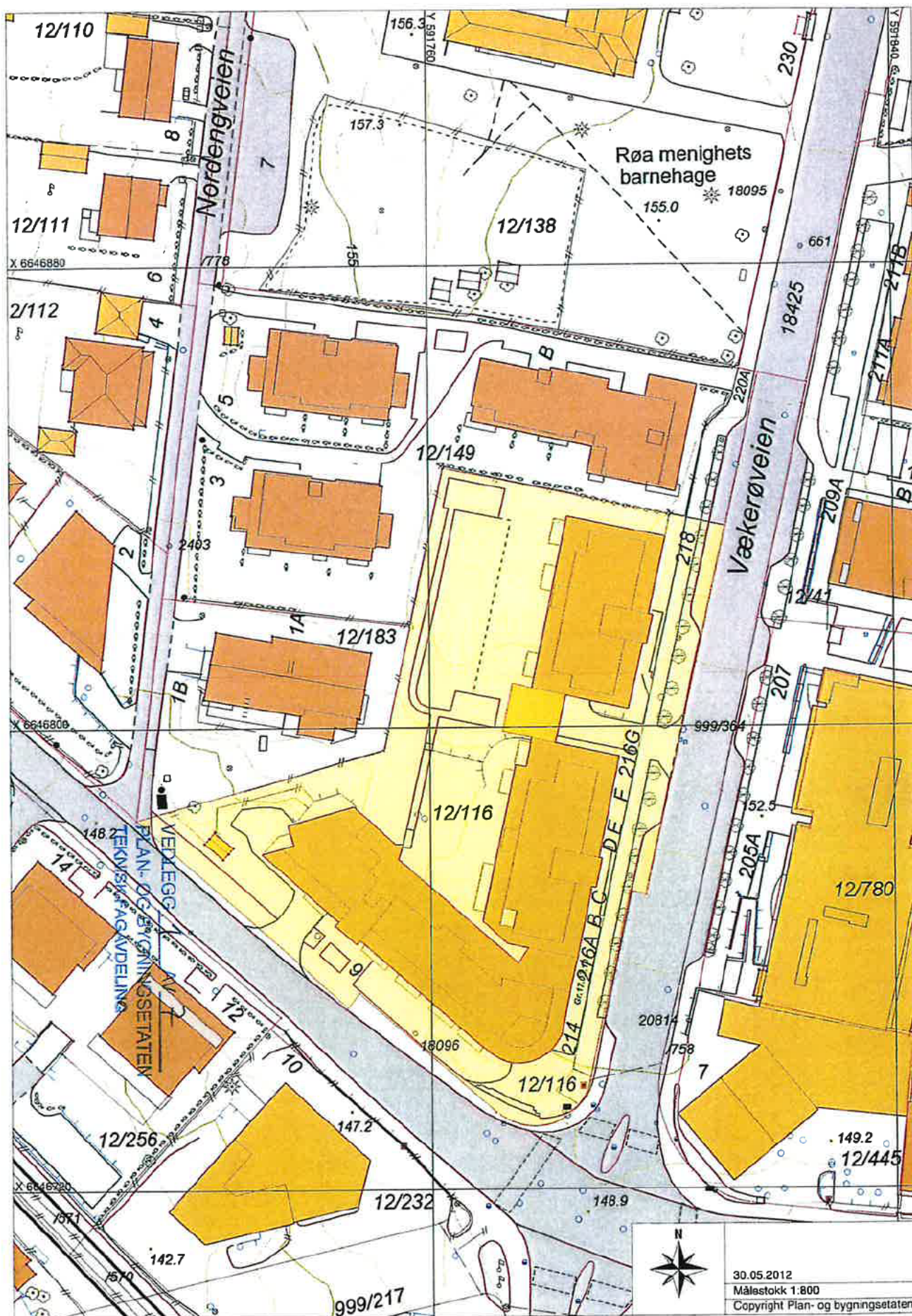
Garasjeplasser:

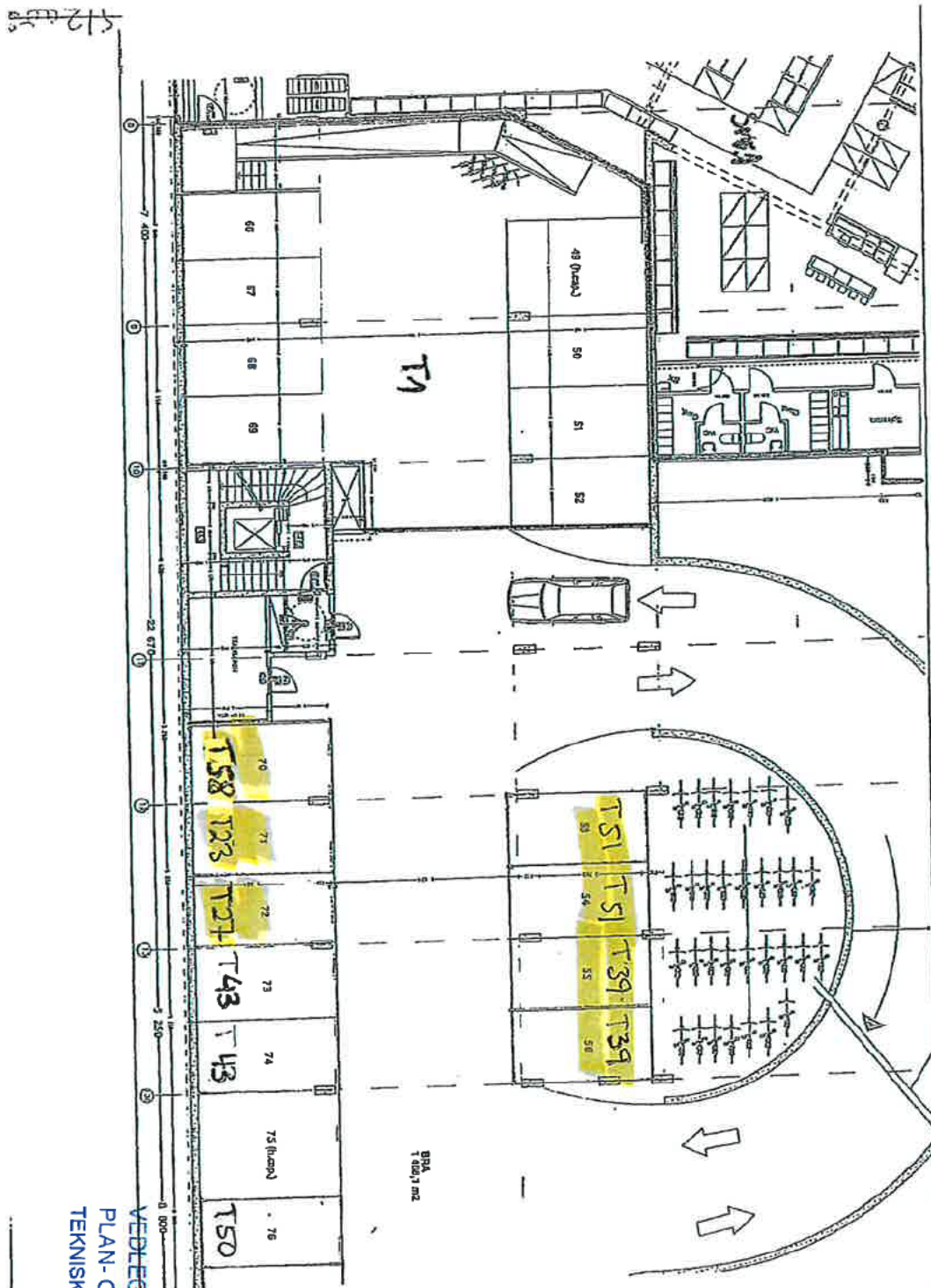
Del av seksjon 3 overføres til seksjon 35
Del av seksjon 27 overføres til seksjon 3
Del av seksjon 32 overføres til seksjon 6
Del av seksjon 7 overføres til fellesareal
Del av seksjon 50 overføres til seksjon 36
Del av seksjon 12 overføres til seksjon fellesareal
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 12
Del av seksjon 14 overføres til seksjon 53
Del av seksjon 53 overføres til seksjon 14
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 16
Del av seksjon 19 overføres til seksjon 37
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 19
Del av seksjon 20 overføres til seksjon 37
Del av seksjon 51 overføres til seksjon 20
Del av seksjon 23 overføres til seksjon 27
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 23
Del av seksjon 48 overføres til seksjon 32
Del av seksjon 35 overføres til seksjon 51
Del av seksjon 36 overføres til seksjon 51
Del av seksjon 50 overføres til seksjon 36
Del av seksjon 37 overføres til seksjon 39
Del av seksjon 54 overføres til seksjon 48
Del av seksjon 50 overføres til seksjon 7
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 50
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 50
Del av seksjon 58 overføres til seksjon 54
Del av seksjon 6 overføres til felles areal.
Del av seksjon 58 overføres seksjon 49.

Boder:

Del av seksjon 57 overføres til seksjon 20
Del av seksjon 20 overføres til seksjon 57
Del av seksjon 32 overføres til seksjon 18
Del av seksjon 18 overføres til seksjon 32
Del av seksjon 56 overføres til seksjon 12
Del av seksjon 12 overføres til seksjon 56

Ingen endring av neyner

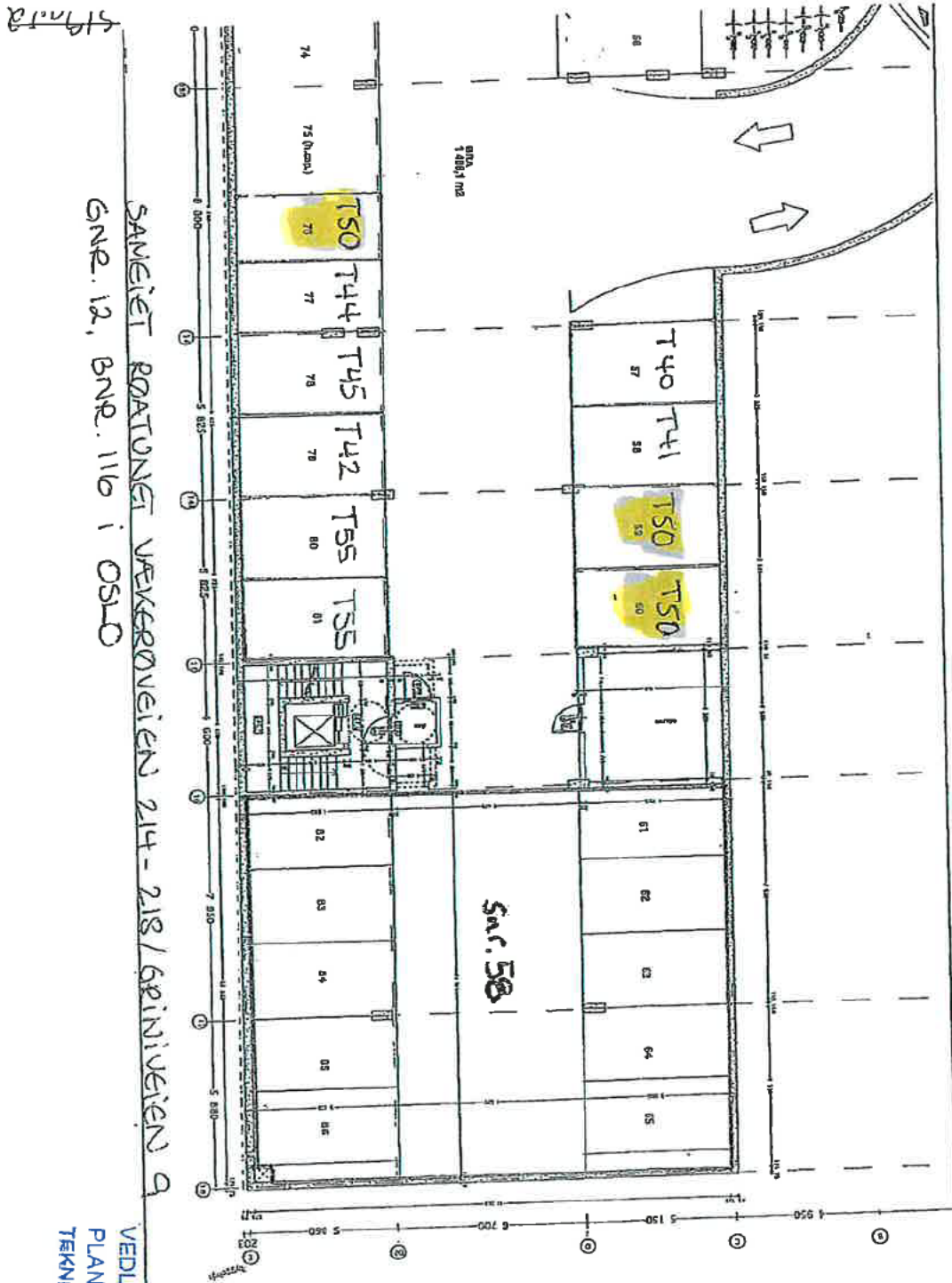




VEDLEGG 4 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Vechegg 3 53206

VESIVYÖR BYGNINGSDRAGNING	
PROJ 1	22/05/2012
PROJ 2	11/09/2012
PROJ 3	17/10/2012
PROJ 4	28/07/2012
PROJ 5	21/07/2012
PROJ 6	21/07/2012
PROJ 7	21/07/2012
PROJ 8	21/07/2012
PROJ 9	21/07/2012
PROJ 10	21/07/2012
PROJ 11	21/07/2012
PROJ 12	21/07/2012
PROJ 13	21/07/2012
PROJ 14	21/07/2012
PROJ 15	21/07/2012
PROJ 16	21/07/2012
PROJ 17	21/07/2012
PROJ 18	21/07/2012
PROJ 19	21/07/2012
PROJ 20	21/07/2012
PROJ 21	21/07/2012
PROJ 22	21/07/2012
PROJ 23	21/07/2012
PROJ 24	21/07/2012
PROJ 25	21/07/2012
PROJ 26	21/07/2012
PROJ 27	21/07/2012
PROJ 28	21/07/2012
PROJ 29	21/07/2012
PROJ 30	21/07/2012
PROJ 31	21/07/2012
PROJ 32	21/07/2012
PROJ 33	21/07/2012
PROJ 34	21/07/2012
PROJ 35	21/07/2012
PROJ 36	21/07/2012
PROJ 37	21/07/2012
PROJ 38	21/07/2012
PROJ 39	21/07/2012
PROJ 40	21/07/2012
PROJ 41	21/07/2012
PROJ 42	21/07/2012
PROJ 43	21/07/2012
PROJ 44	21/07/2012
PROJ 45	21/07/2012
PROJ 46	21/07/2012
PROJ 47	21/07/2012
PROJ 48	21/07/2012
PROJ 49	21/07/2012
PROJ 50	21/07/2012
PROJ 51	21/07/2012
PROJ 52	21/07/2012
PROJ 53	21/07/2012
PROJ 54	21/07/2012
PROJ 55	21/07/2012
PROJ 56	21/07/2012
PROJ 57	21/07/2012
PROJ 58	21/07/2012
PROJ 59	21/07/2012
PROJ 60	21/07/2012
PROJ 61	21/07/2012
PROJ 62	21/07/2012
PROJ 63	21/07/2012
PROJ 64	21/07/2012
PROJ 65	21/07/2012
PROJ 66	21/07/2012
PROJ 67	21/07/2012
PROJ 68	21/07/2012
PROJ 69	21/07/2012
PROJ 70	21/07/2012
PROJ 71	21/07/2012
PROJ 72	21/07/2012
PROJ 73	21/07/2012
PROJ 74	21/07/2012
PROJ 75	21/07/2012
PROJ 76	21/07/2012
PROJ 77	21/07/2012
PROJ 78	21/07/2012
PROJ 79	21/07/2012
PROJ 80	21/07/2012
PROJ 81	21/07/2012
PROJ 82	21/07/2012
PROJ 83	21/07/2012
PROJ 84	21/07/2012
PROJ 85	21/07/2012
PROJ 86	21/07/2012
PROJ 87	21/07/2012
PROJ 88	21/07/2012
PROJ 89	21/07/2012
PROJ 90	21/07/2012
PROJ 91	21/07/2012
PROJ 92	21/07/2012
PROJ 93	21/07/2012
PROJ 94	21/07/2012
PROJ 95	21/07/2012
PROJ 96	21/07/2012
PROJ 97	21/07/2012
PROJ 98	21/07/2012
PROJ 99	21/07/2012
PROJ 100	21/07/2012

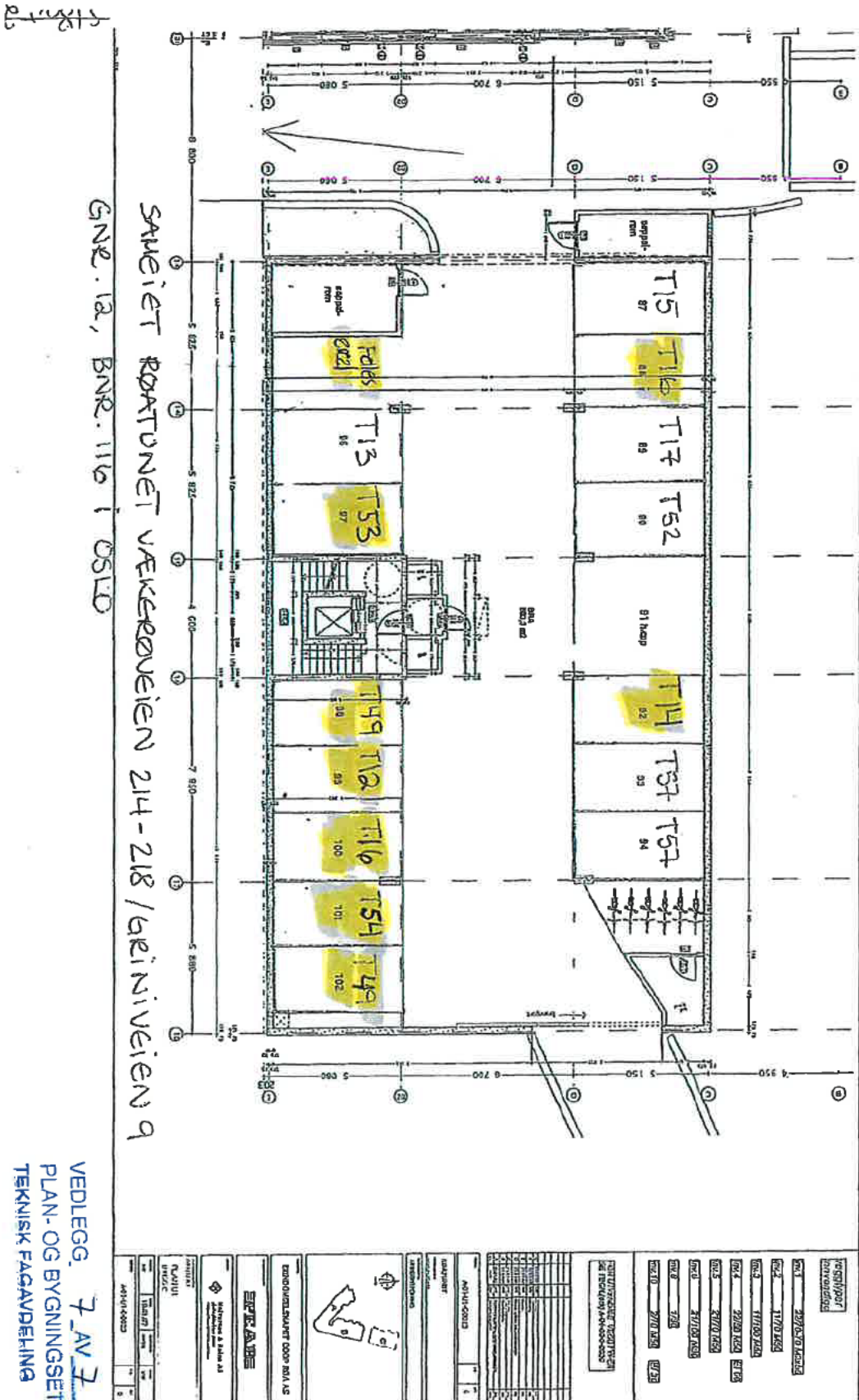


STAND
SANEIET ROATUNGT VEKKEVEIEN 214-218/GRINIVEIEN 9
Gnr. 12, Bnr. 116 i Oslo

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Arteg 3.5.2016

PROSJEKT Kvalifikasjon NR.1 2270-10-25-21 NR.2 2770-10-2 NR.3 1770-10-2 NR.4 2270-10-2 NR.5 2770-10-2 NR.6 2770-10-2 NR.7 2770-10-2 NR.8 2770-10-2 NR.9 2770-10-2 NR.10 2770-10-2	
PROSJEKT Tittel 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Beskrivelse 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Dato 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Status 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Ansvarlig 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent av 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent dato 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent sted 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent av 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent dato 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	
PROSJEKT Godkjent sted 2270-10-25-21 2770-10-2 1770-10-2 2270-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2 2770-10-2	





Kartverket

EIE RØA, SKØYEN & ULLERN
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-24-0269 (Johan Alfredsson)
Vår referanse: 3637321/25390446
Bestilling: C3 2024-12-04 (2) 67

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
441047	200	2.6.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	116	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

~~ADVOKATERMAET
BRØNNER & Co DA
POSTBOKS 1834 VIKEN 0123 OSLO
Advokat Astrid Hillestad~~

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Plan- og bygningssetaten
Org.nr. 971 040 823

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Snr.
301 OSLO	12	116		

2. Hjemmelshaver(e)			Ideell andel ²⁾
Fodselsnr. Org nr (11 9 siffer) ³⁾	Navn		
950 264 799	COOP VESTVIKEN BA		1/1



Doknr: 441047 Tinglyst: 02 06 2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet opp etter avtale med
Astrid Hillestad 27/5.08
Kjell Simonsen

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	N	786	B6	13	B	83	B	25	B	80	B	37	B	79	B	49	B	132	B
2	B	101	B	14	B	87	B	26	B	52	B	38	B	79	B	50	B	130	B
3	B	94	B	15	B	83	B	27	B	96	B	39	B	99	B	51	B	143	B
4	B	39	B	16	B	84	B	28	B	83	B	40	B	80	B	52	B	112	B
5	B	39	B	17	B	74	B	29	B	76	B	41	B	51	B	53	B	62	B
6	B	39	B	18	B	101	B	30	B	79	B	42	B	96	B	54	B	112	B
7	B	39	B	19	B	94	B	31	B	112	B	43	B	83	B	55	B	132	B
8	B	39	B	20	B	88	B	32	B	62	B	44	B	76	B	56	B	125	B
9	B	39	B	21	B	88	B	33	B	112	B	45	B	80	B	57	B	125	B
10	B	83	B	22	B	88	B	34	B	132	B	46	B	112	B	58	N	250	B
11	B	69	B	23	B	83	B	35	B	88	B	47	B	62	B	59			
12	B	110	B	24	B	69	B	36	B	70	B	48	B	112	B	60			
Sum tellere:								5873	= nevner:										

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p>

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameierenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samekseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato

OSLO 14.02.08

Hjemmesjåver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)



ARNE IVAR KJERLAND

for Coop Vestviken BA



NJÅL STOKKENES


for Coop Vestviken BA

Ektefelle/registrert partner

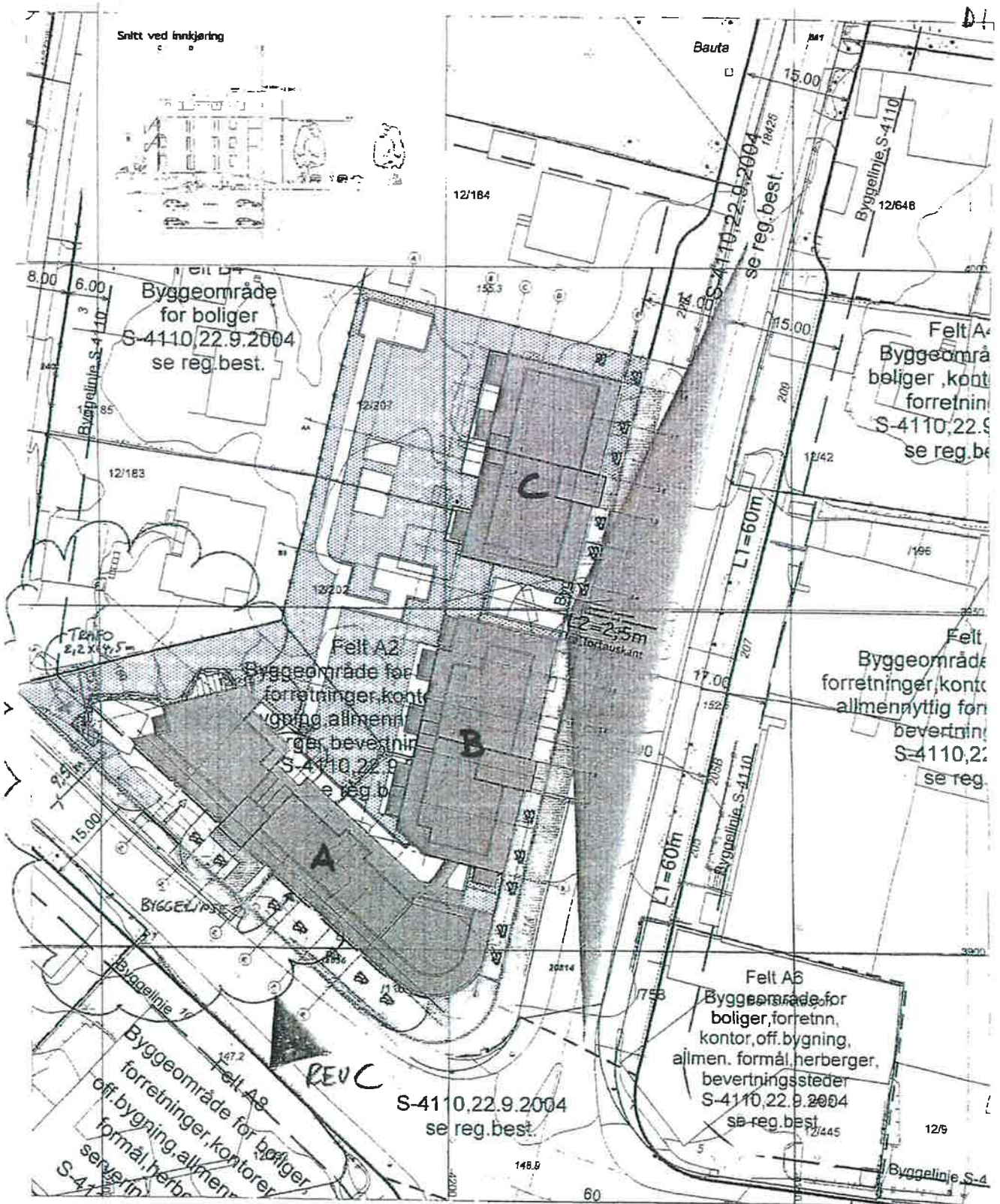
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameierbrøken reduseres)

 Rettet opp etter avtale med
 Astrid Hillestad 27/5-08
 Kjetil Eng

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ²⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Malebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
12	116		1-58	Oslo kommune
Dato		Stempel og underskrift		
28/5-2008		Bent Davidsen		
		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feilet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved malebrevkart med tinglysingsgjenpart.



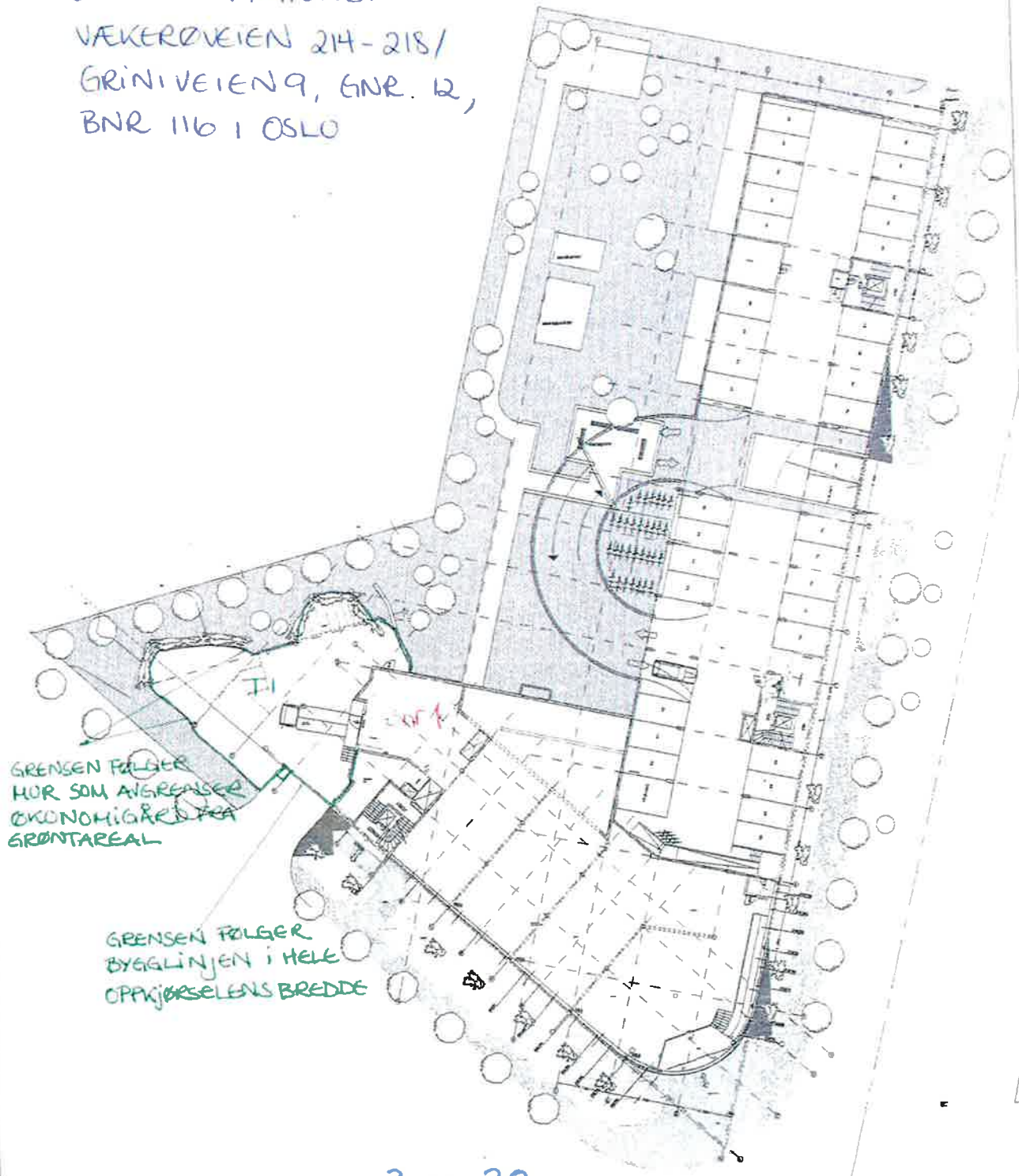
SAMEIET RØDTUNET VÅKERØVEIEN 214-218/
GRINVEIEN 9, GNR 12, BNR 116 I OSLO

SITUASJONSPLAN

VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Handwritten signature

SAMEIET RØATUNET
VÆKERØVEIEN 214-218/
GRINIVEIEN 9, ENR. 12,
BNR 116 I OSLO



GRENSEN FØLGER
HUR SOM AVGRENSER
ØKONOMIÅRENS
GRØNTAREAL

GRENSEN FØLGER
BYGGLINJEN I HELE
OPPVÆRSELENS BREDDER

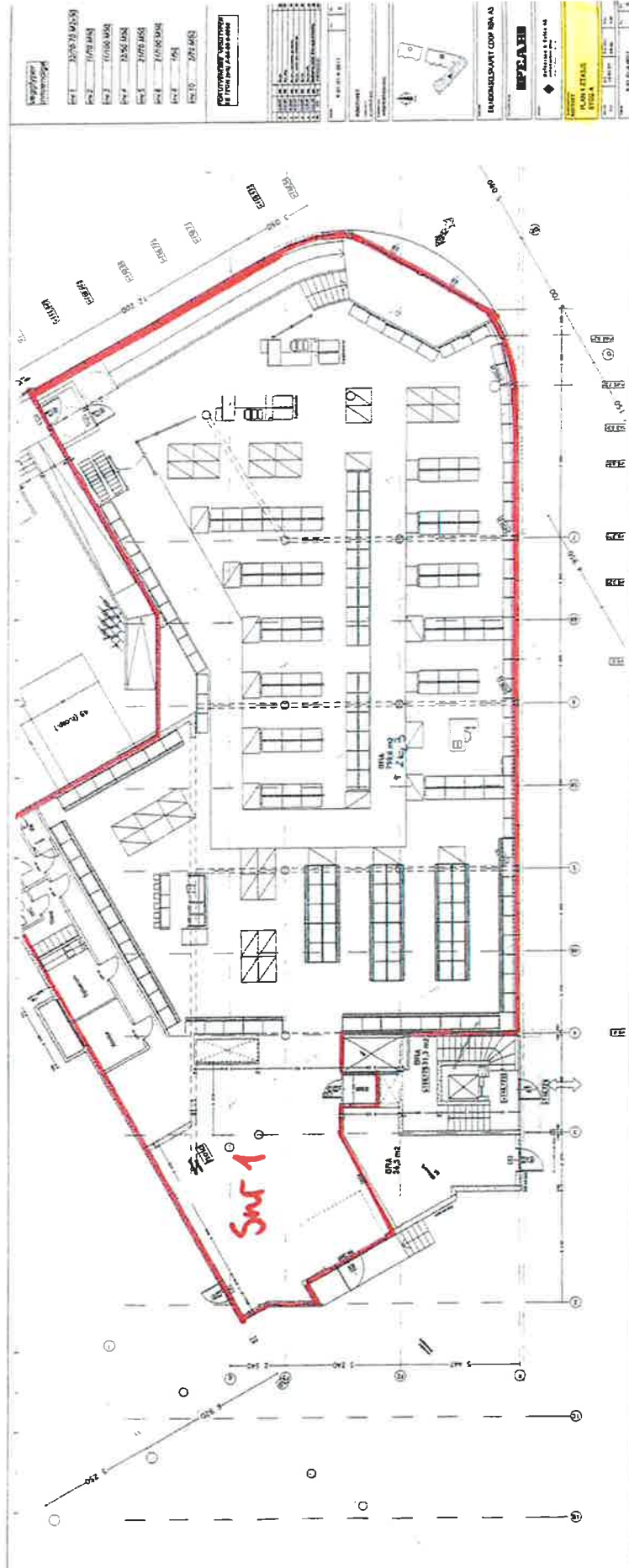
VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SAMEIET ROATUNET VÆKROVEIEN 214-218/ GRINIVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 116 OSLO.

VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

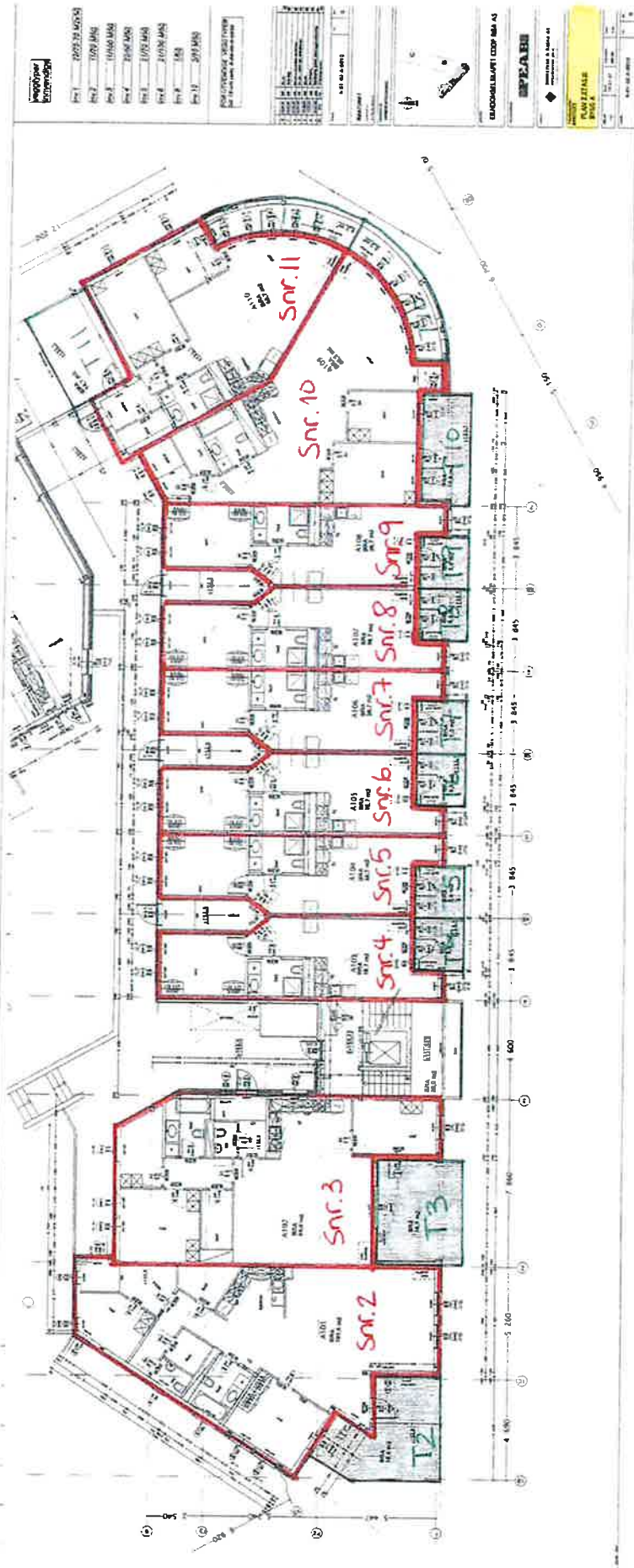
5.7 av 20



VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SAMEIET ROATUNET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9
Gnr. 12, Bnr. 116 i OSLO

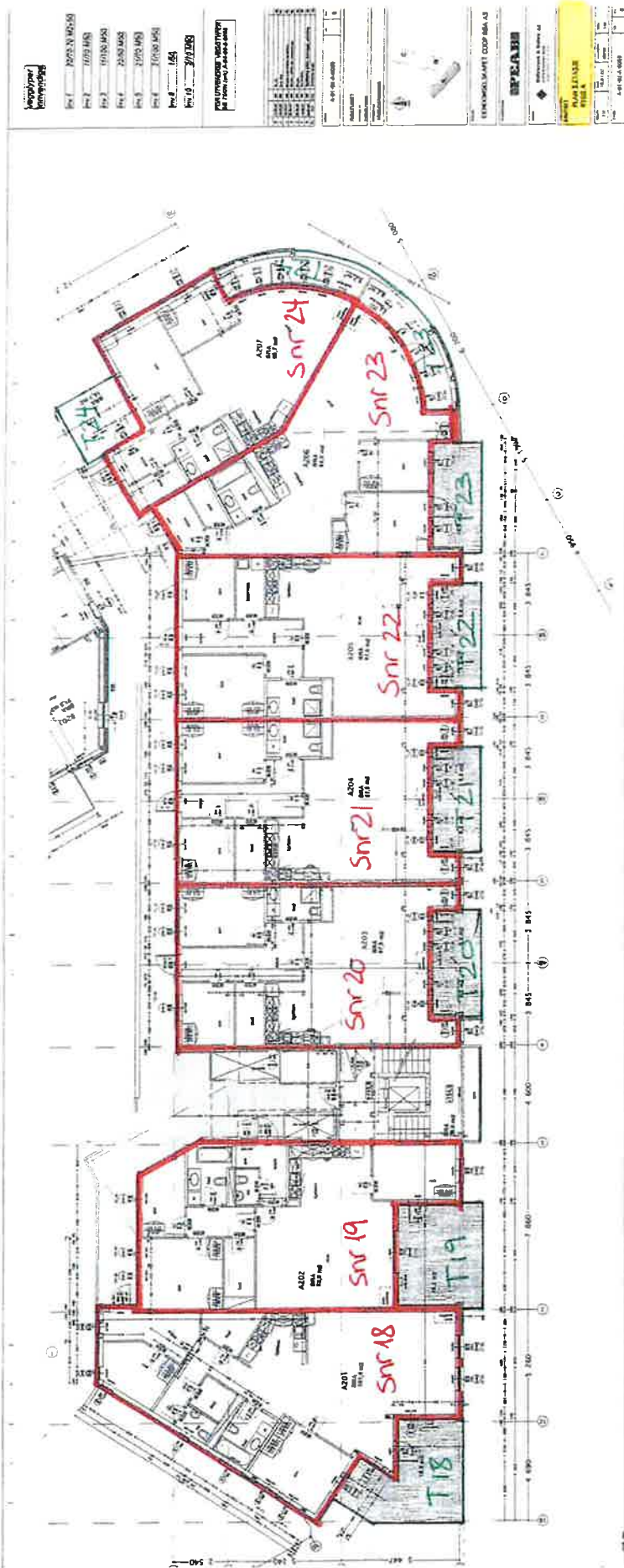
~~56 av 20~~



SAMEIET ROATUNET VÆKERØVEIEN 214 - 218 / GRINIVEIEN 9
GNR 12, BNR 116 I OSLO

VEDLEGG 5 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

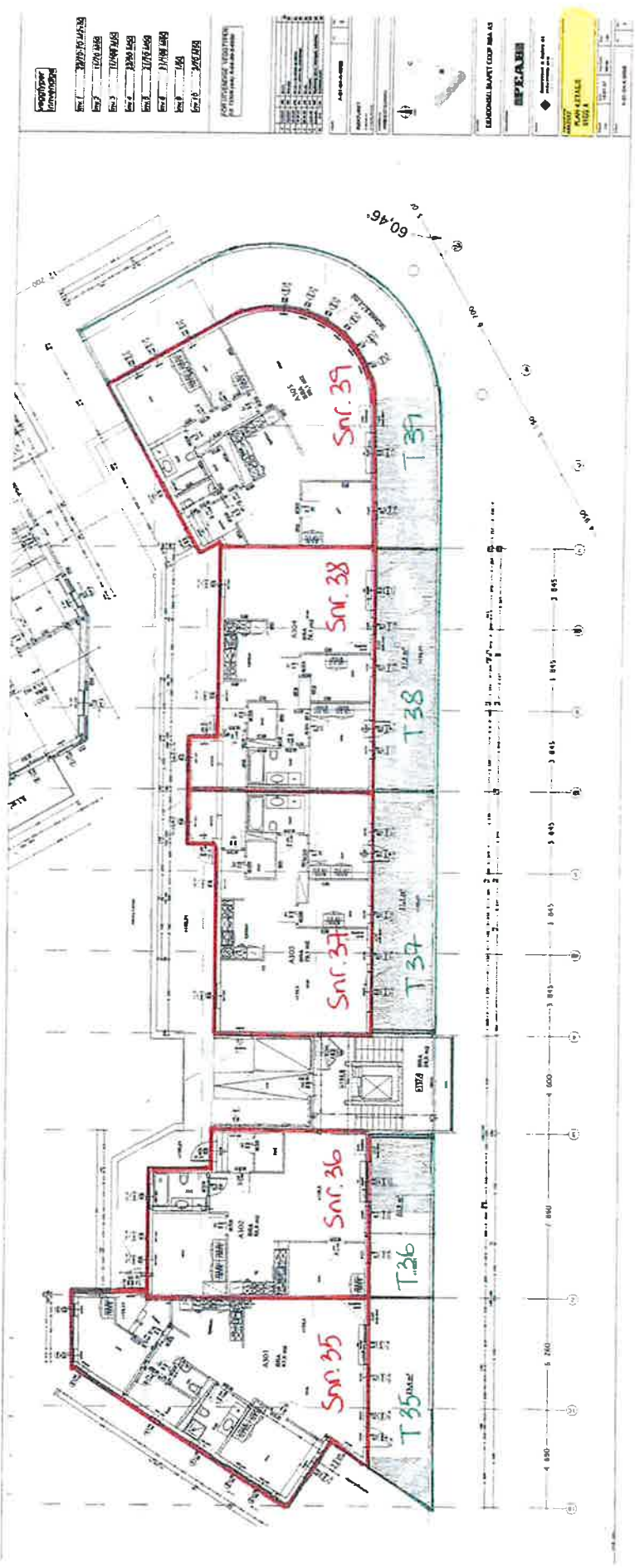
55 av 20



SAMEIET ROATONET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 110 I OSLO

VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

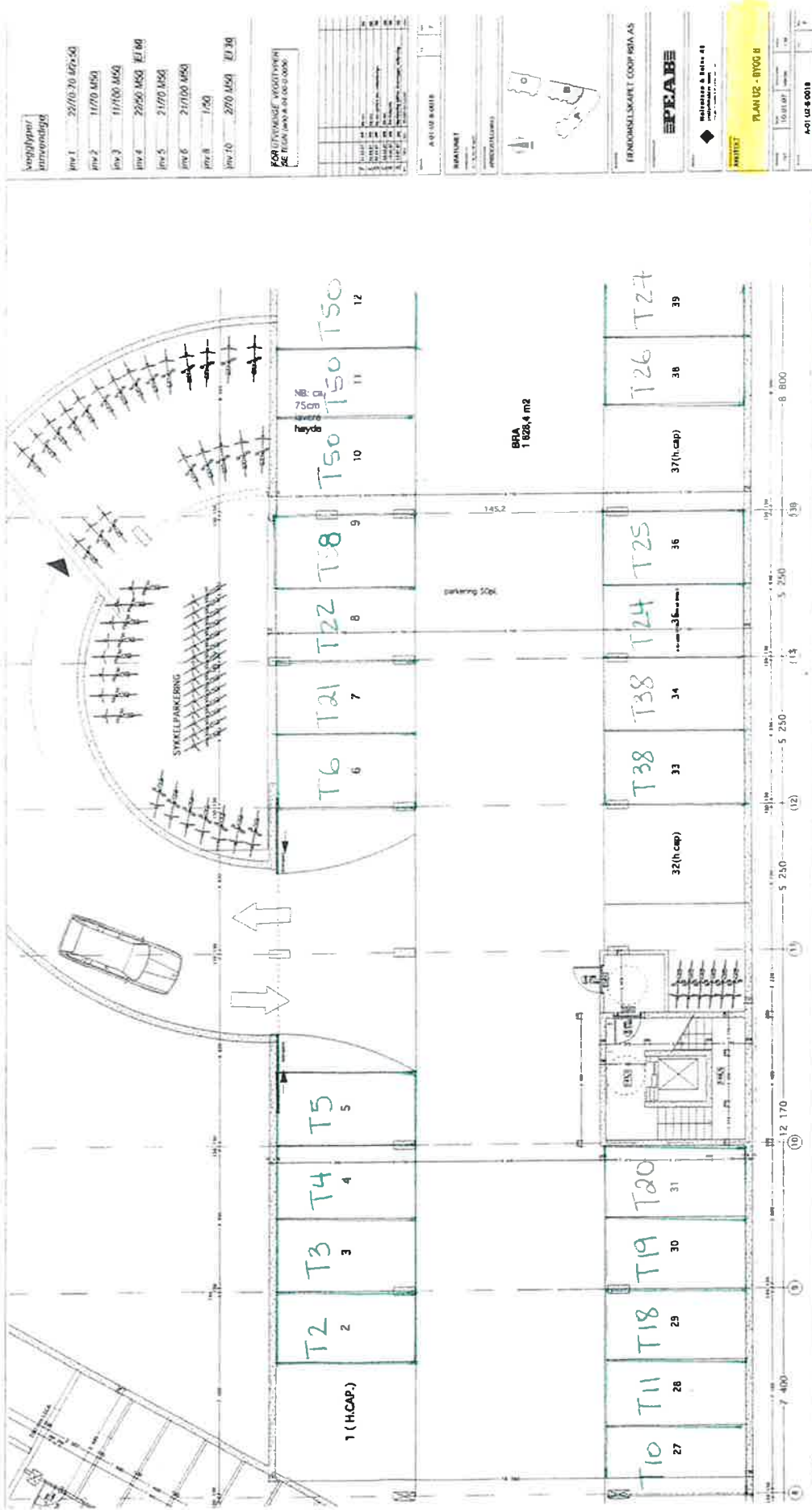
54 av 20



SAMEIET ROATUNET VÆKSTVEIEN 214-218/ GRINIVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 116 I OSLO

~~5.2.2017~~

VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Bygghjørner/ batteridagde	Rev.1	22/10/20 16:54:41
	Rev.2	11/10 16:59
	Rev.3	11/10 16:59
	Rev.4	22/10 16:59 11:46
	Rev.5	21/10 16:59
	Rev.6	21/10 16:59
	Rev.8	1:50
	Rev.10	27/10 16:59 11:36

FOR ETTERSETTING AV
 SE TILGANG TIL BILPARKERING

ADJUTANTER

BRUKSPLAN

PROSJEKTFULLMÅKT

ERHVERVSLIVET COOP AS

EPHABE

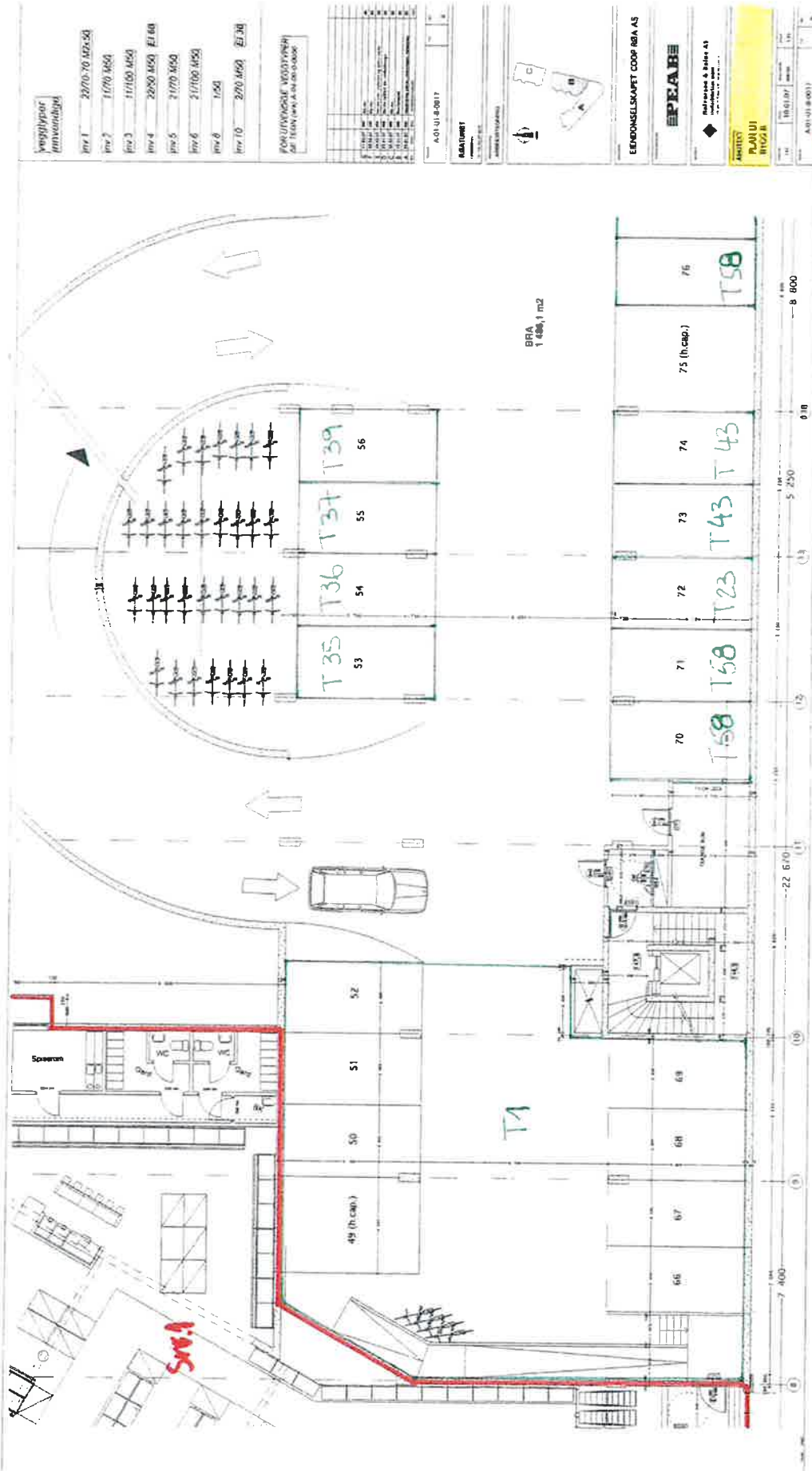
Molnes & Bekkås AS

PLAN U2 - BYGG B

ADJUTANTER

VEDLEGG 8 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

513 av 20



Prosjekt Ansvarende	2070-70 02x-50
Rev. 1	11/01 050
Rev. 2	11/01 050
Rev. 3	11/01 050
Rev. 4	20/01 050
Rev. 5	21/01 050
Rev. 6	21/01 050
Rev. 8	1/50
Rev. 10	2/20 050

FORUTSETNINGER
 OG TEKNISKE FORHOLD

PROSJEKT
 A01-U18-0017

REVISJONER

EDØNDELSKAPET COOP RBA AS

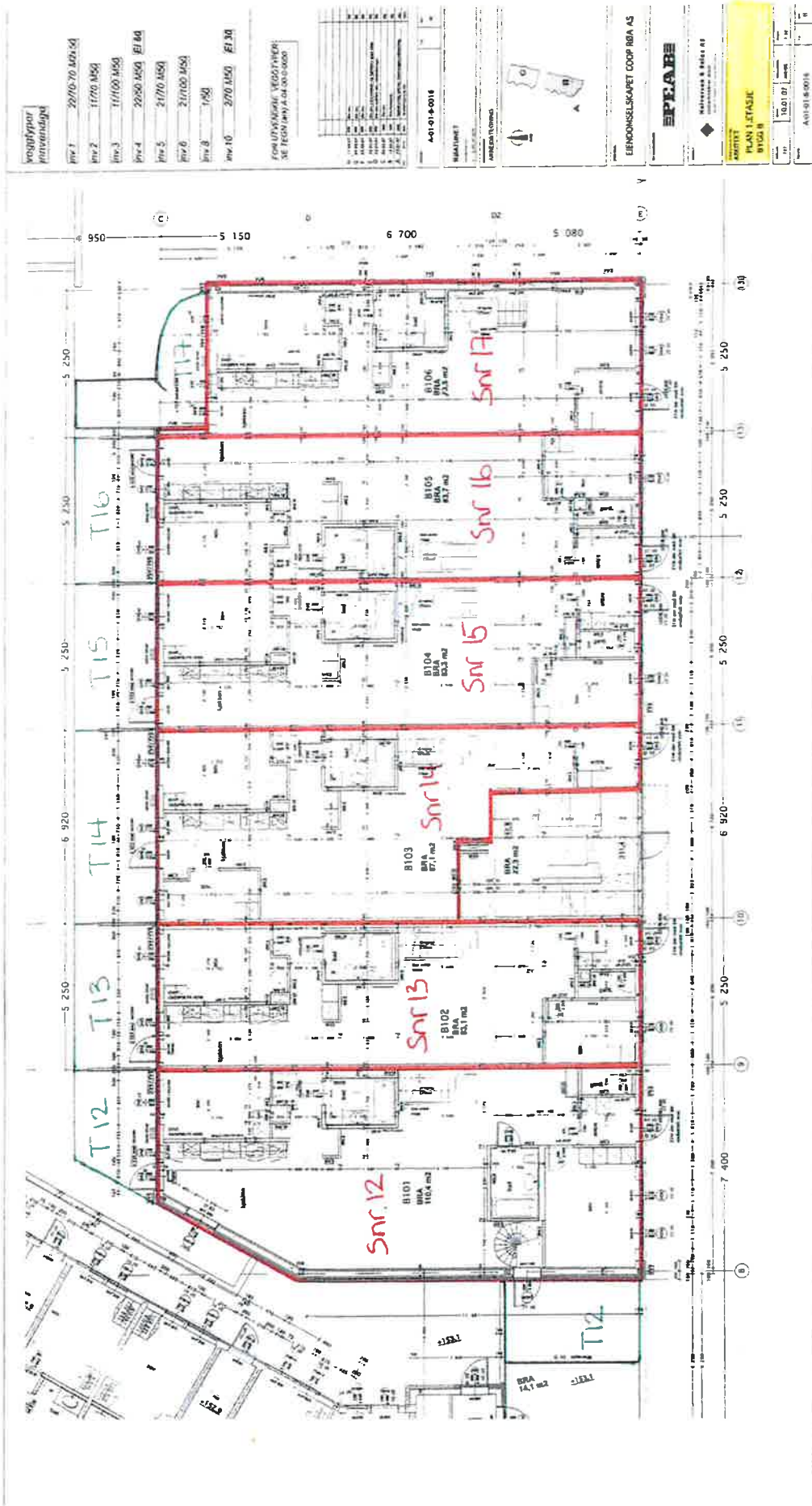
EPLEBE

ARKITEKT
 PLANU1
 BYGG B

Bygghetning & Side 41

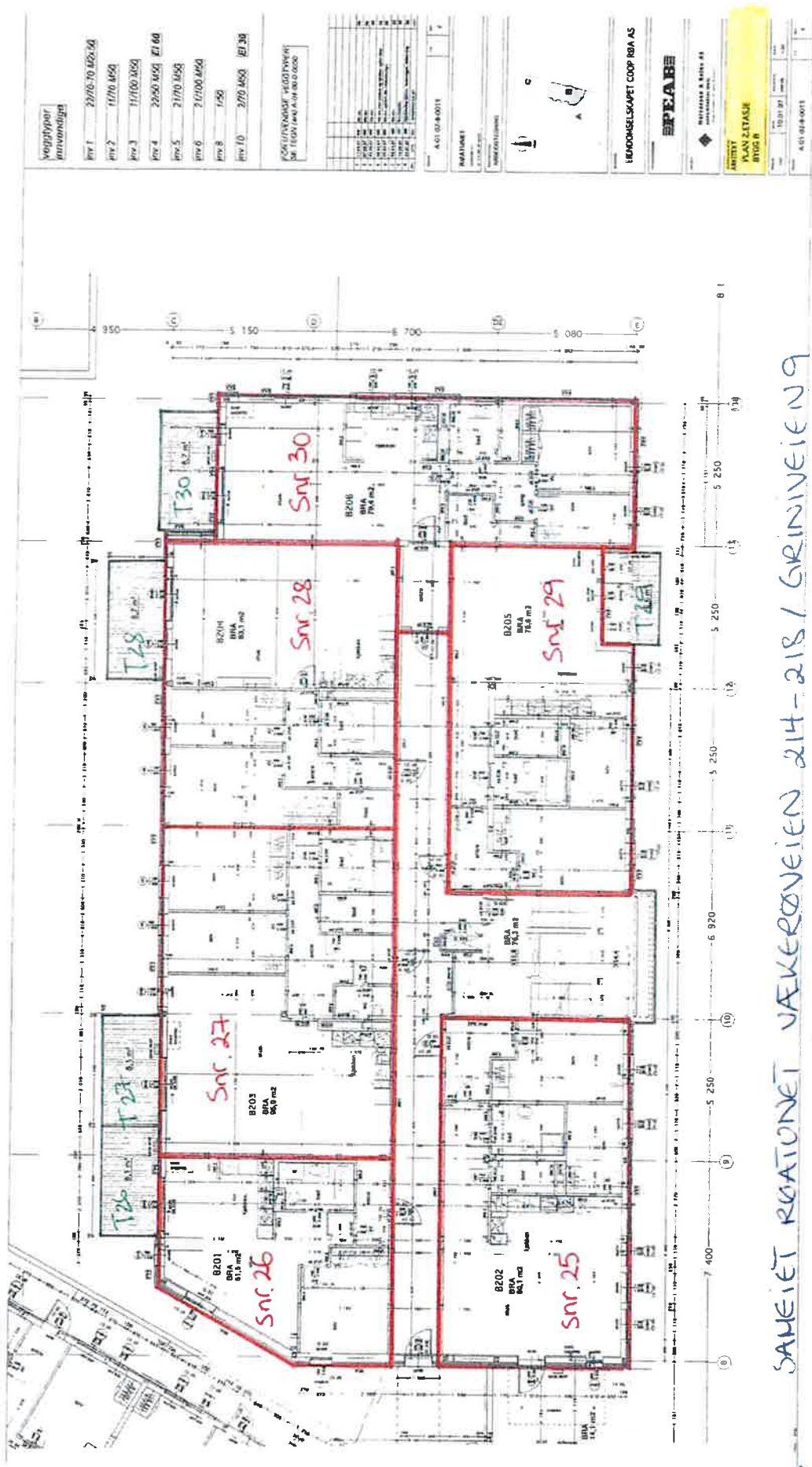
VEDLEGG 9 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

5/2 av 23



VEDLEGG 10 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

s. Havelo



Vegghøyder innvendige	
Prv 1	2276,70 M2,50
Prv 2	1176 M50
Prv 3	11700,3050
Prv 4	2260 M50 81,00
Prv 5	2170 M50
Prv 6	21700 M50
Prv 8	158
Prv 10	2070 M50 81,30

FORUTNEVNINGER, VEDTAKENE PÅ TEIGEN SAK NR 01/0000	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SAHEIET RØATIONET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 110 i OSLO

Sluttet

Karttype / innholdstype	
priv 1	20/05-10 M50-50
priv 2	11/70 M50
priv 3	11/70 M50
priv 4	20/05-10 M50 #1 00
priv 5	21/70 M50
priv 6	21/70 M50
priv 8	1/50
priv 10	20/05-10 M50 #1 30

KOMMUNISKE TEGNINGS- OG TEGNINGSBETINGELSE

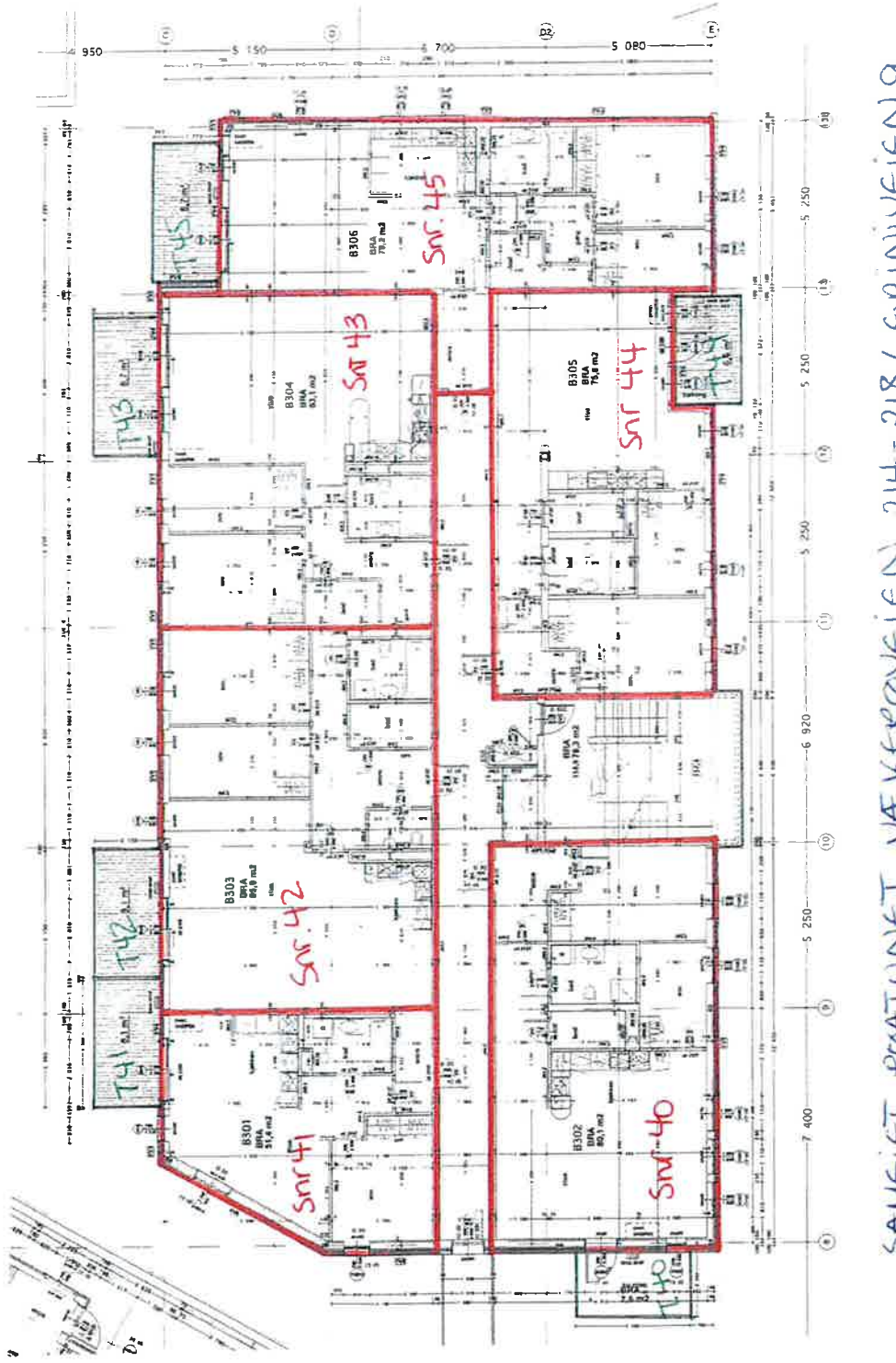
PROSJEKT

LEIDINGSKART COOP RBA AS

EPLEARE

PLAN 3. ETASJE

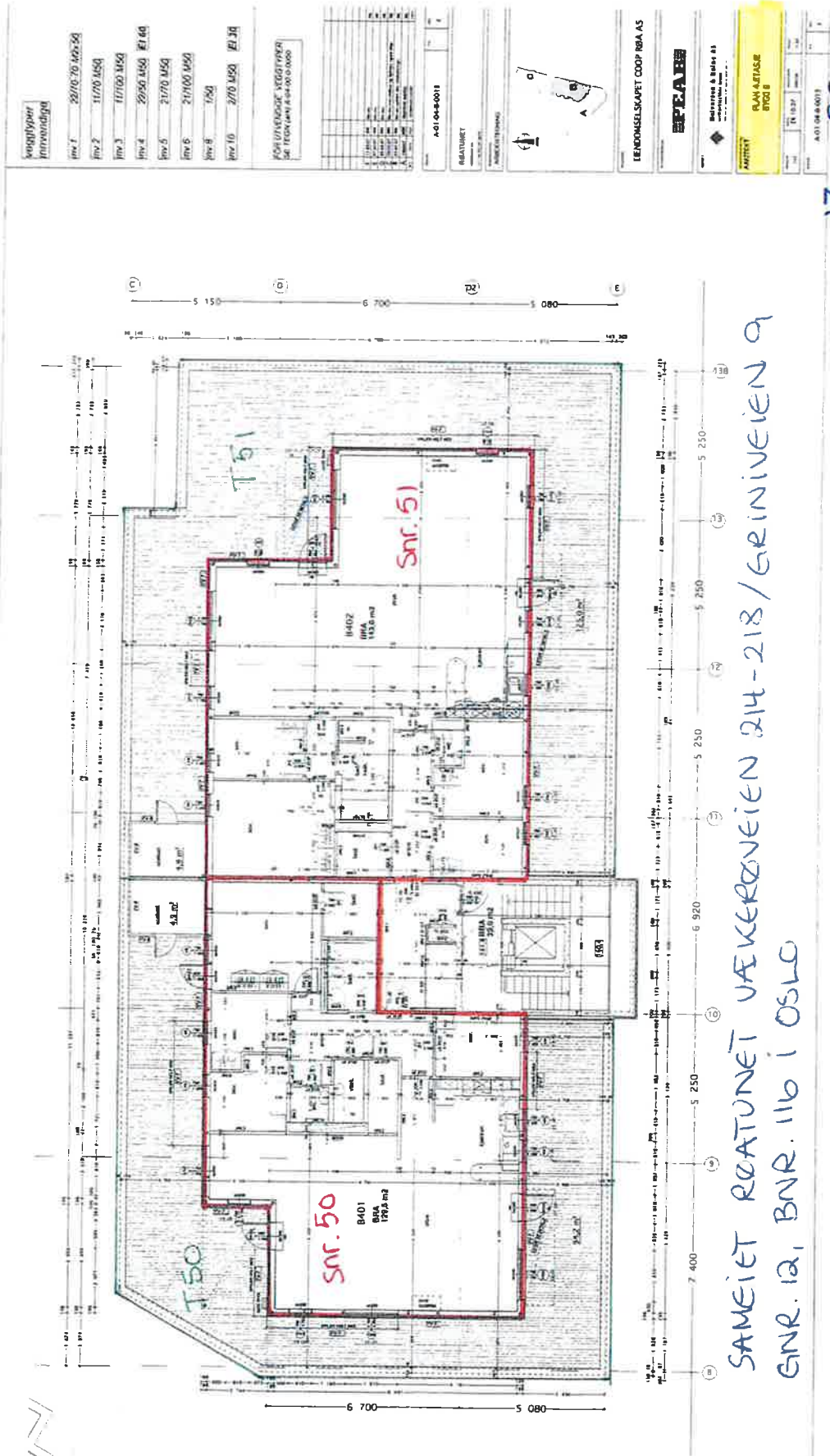
ADJ. 08.001.1



SAMEIET RÅTUNET VÆKERØVEIEN 214-218/ GRINIVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 116 I OSLO

VEDLEGG 12 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

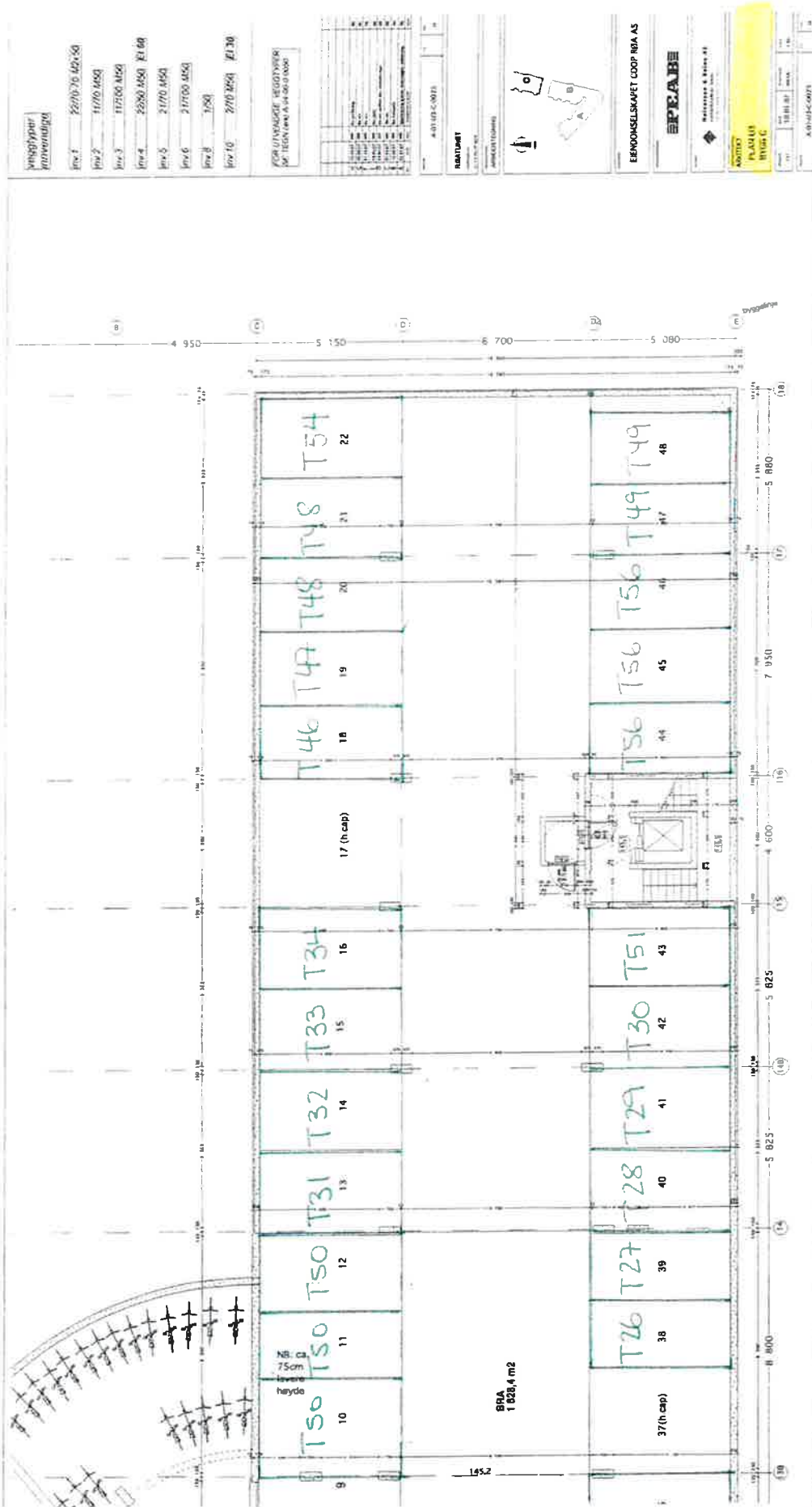
19 av 20



SAMEIET ROATUNET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 116 I OSLO

VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

5. januar 20



prosjekter/ansvarlige	prosjektant	prosjektleder	prosjektassistenter	prosjektassistenter	prosjektassistenter	prosjektassistenter	prosjektassistenter	prosjektassistenter	prosjektassistenter						
prosjekt 1	22/07/20 42x50	prosjekt 2	11/70 450	prosjekt 3	11/700 450	prosjekt 4	22/00 450 K1 60	prosjekt 5	21/70 450	prosjekt 6	21/700 450	prosjekt 7	1/80	prosjekt 10	22/0 450 K1 30

VEDLEGG 14 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

SAMEIET ROATUNET VAKERØVEIEN 214-218/GRINIVEIEN 9
 GNR 12, BNR 116 I OSLO

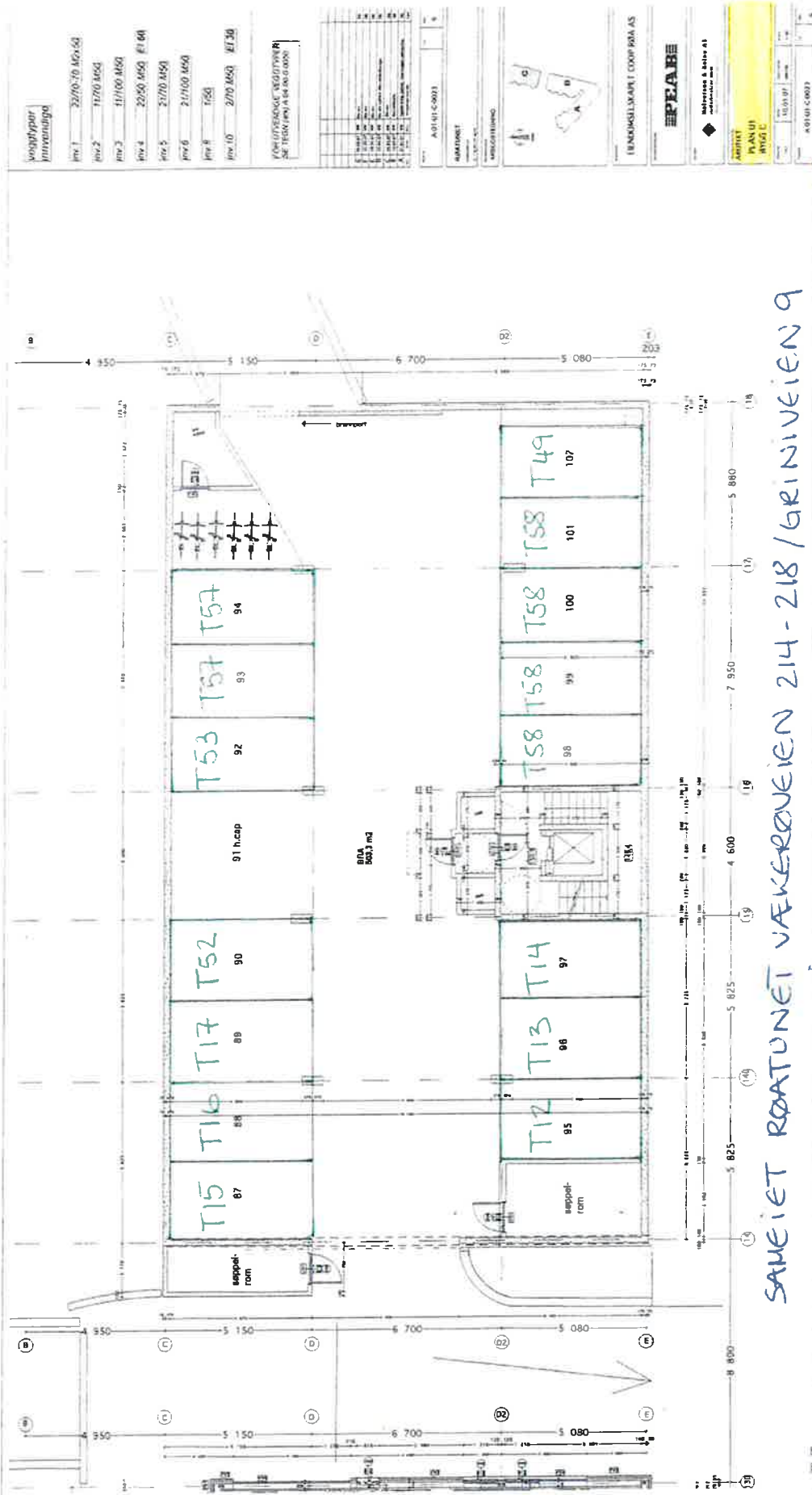
520m2



VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SAMEIET ROATUNGT VEKERØVEIEN 214 - 218 / GRINVEIEN 9
GNR. 12, BNR. 116 I OSLO

519.1.20

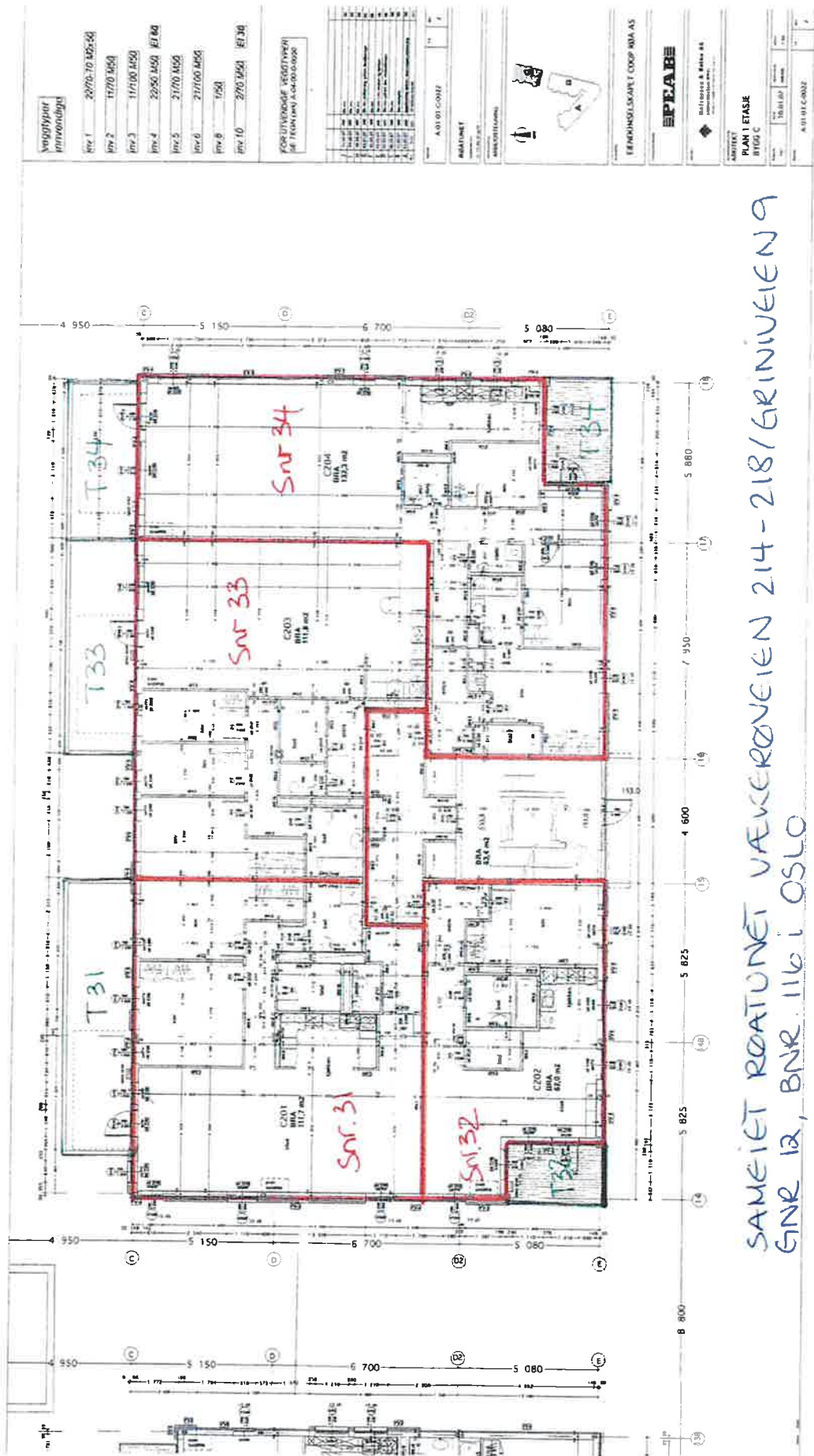


SANGIET ROATUNET VÆKKEVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9

GNR. 12, BNR. 116 I OSLO

5.12.20

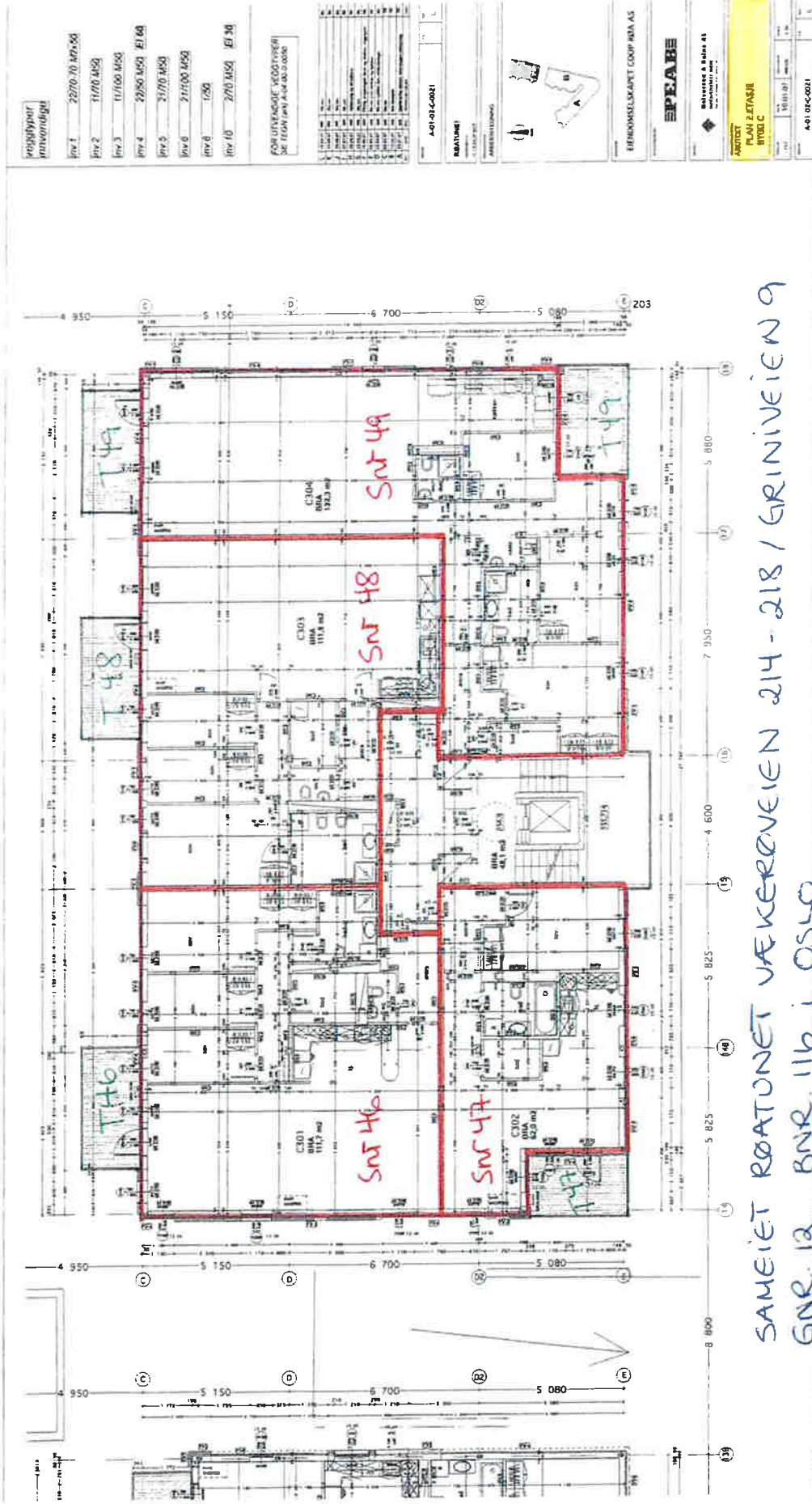
VEDLEGG 16 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



SAMEIET ROTATUNET VÆKERØVEIEN 214-218/GRINIVEIEN 9
GNR 12, BNR 116 i OSLO

VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

517.52



SAMEIET ROATONET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9
Gnr. 12, Bnr. 116 i OSLO

VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket		Kartverket	
Inv 1	2270 10 475 50	Inv 10	2710 1050 41 30
Inv 2	1170 1050	Inv 9	1750
Inv 3	1170 1050	Inv 8	2110 1050
Inv 4	2250 1050 41 04	Inv 7	2110 1050
Inv 5	2110 1050	Inv 6	2110 1050
Inv 6	2110 1050	Inv 5	2110 1050
Inv 7	2110 1050	Inv 4	2250 1050 41 04
Inv 8	2110 1050	Inv 3	1170 1050
Inv 9	1750	Inv 2	1170 1050
Inv 10	2710 1050 41 30	Inv 1	2270 10 475 50

FORUTSETNINGER FOR UTENNING
Snr 12/116/116/0000

PROJEKT
KONSTRUKT
ANBEFELNING

441-01-0001

BEREDNINGSSKAPET COOP RMA AS

EPLEBE

MÅLSTAV 1:5000
BYGGEPLAN
BYGGEPLAN

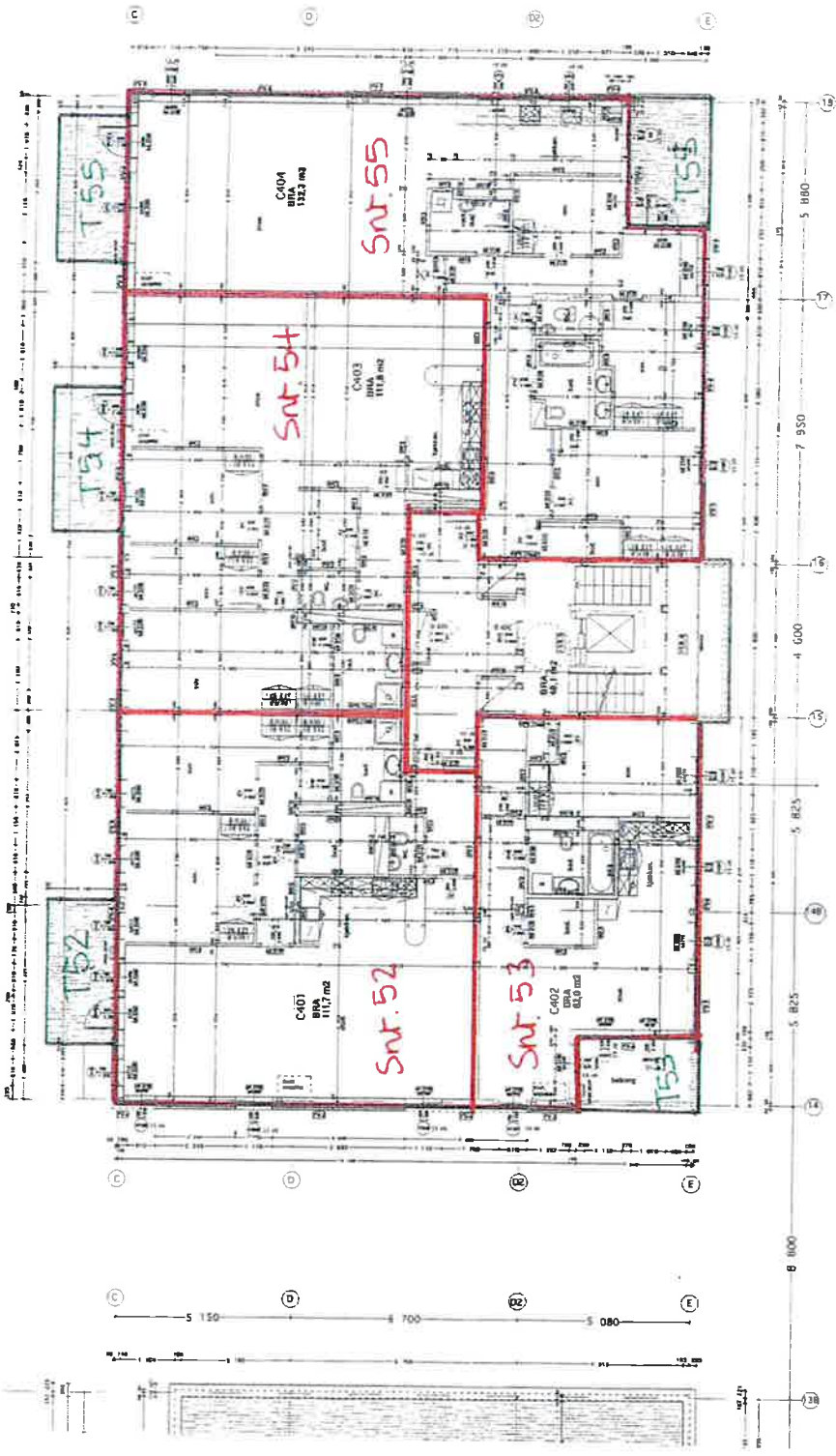
441-01-0001

Vegghyller Innventarlist	
Prv.1	2270,70 M ² x 50
Prv.2	1170 M ² x 50
Prv.3	11100 M ² x 50
Prv.4	2250 M ² x 50 E1 60
Prv.5	2170 M ² x 50
Prv.6	21100 M ² x 50
Prv.8	1750
Prv.10	2010 M ² x 50 E1 30

FORUTVÅRDE, VEDTAKSVERK PER 12/04 2024 (AVT. 14.01.2024/0200)	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

4-01-C-000	T	0
MARKNET		
ANBEFALING		

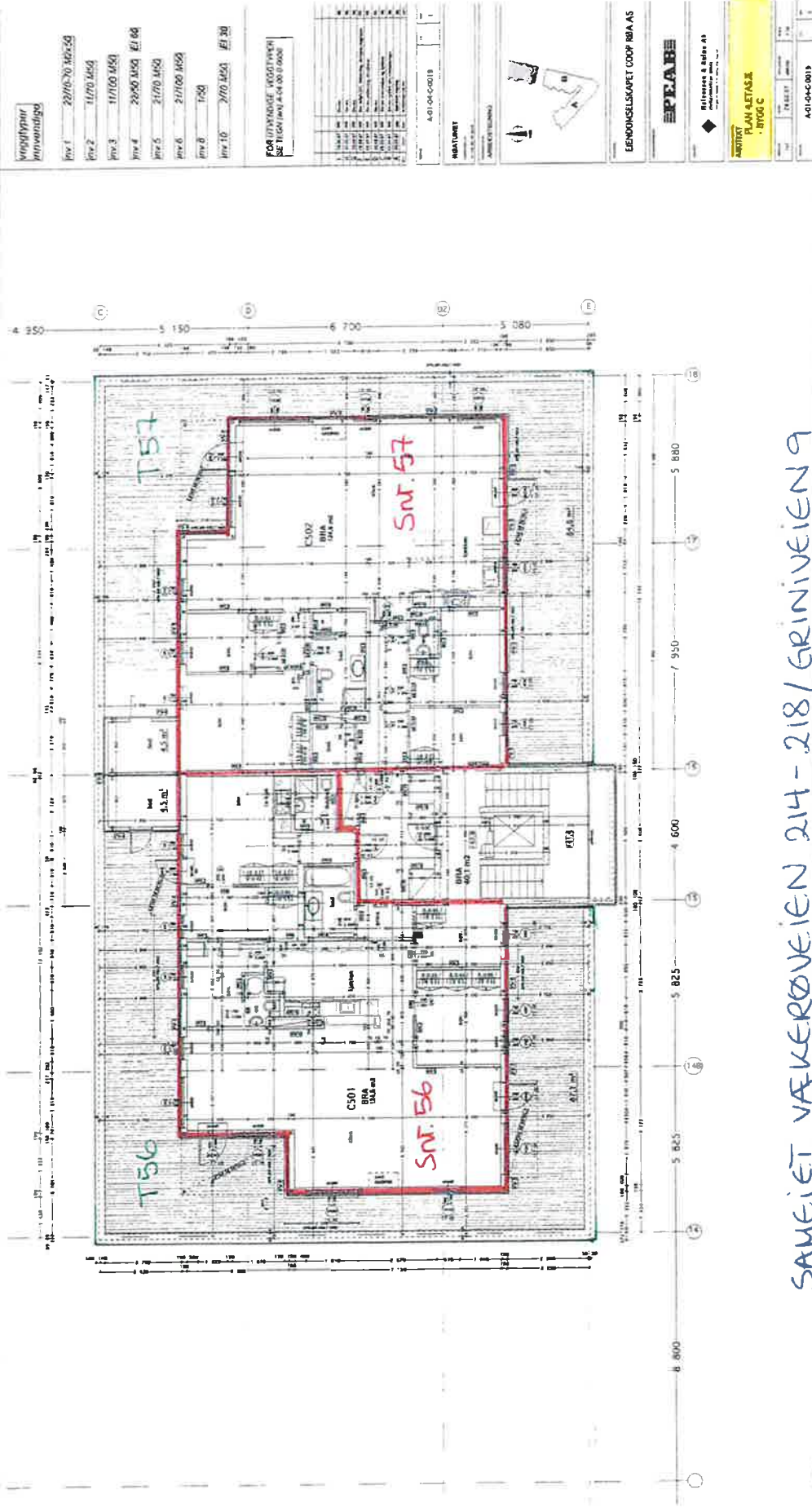
RENOVÅRBEIET COOP REA AS
EPFA BE
Malviksveien 41 0415 Oslo
ARKTIS 1001 E-FASE - 1001 C
4-01-C-000



SAMEIET VÆKERØVEIEN 214-218 / GRINIVEIEN 9
 GNR. 12, BNR. 116 i OSLO

VEDLEGG 19 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

15.11.20



VEDLEGG 20 AV 20
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

SAMEIET VÆKERØVEIEN 214 - 218 / GRINIVEIEN 9
 GNR 12, BNR. 116 i OSLO

114 m² 20

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vækerøveien 218
0751 OSLO
Gnr./Bnr.: 12/116
Seksjonsnr. : 32
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m²

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakkyndiges 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 bygnings sakkyndiges 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 ny, 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	25.11.2024
Referansenummer	15064819
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0269
Hjemmelshaver/selger	Jonathan Arnessen/Kari Mette Arnessen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Jonathan Arnessen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	19.12.2024 14:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vækerøveien 218
Postnummer/sted	0751 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	12/116
Seksjonsnr.	32
Tomt	Eiet tomt: 5761 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Byggemåte

Leilighet tilhørende sameiet Røtatnet beliggende i bydel Vestre Asker, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti.

Boligbygg over 3 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til innglasset balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m².

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 20.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



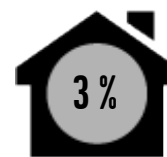
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	63		8	71	
	Entrè, kjøkken, stue, soverom, bad og bod		Innglasset balkong		
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	63	6	8	77	
Total bruksareal: 77 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til innglasset balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m².

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 20.

Leiligheten inneholder 60 m² P-ROM og 3 m² S-ROM.




Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplagg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - 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 21 %, temperatur 18 grader C og duggpunkt -5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Servantskap bør skiftes ut. Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	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.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

 TG 2 Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflater gulv | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: soverom og kjøkken

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

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 11 mm på soverom og 3 mm på kjøkken.

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

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i bod. Vannrør med rør-i-rør, avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvannsbereider på 100 liter fra byggeår plassert i kjøkkeninnredning.

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

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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 el-fagmann. 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: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset balkong på 7 m2. Balkong belagt med terrassebord. Rekkverk av glass/metall. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,30 meter på bad og bod. 2,40 meter på kjøkken. 2,51 meter i resten av leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.07.2008, arbeidene gjelder nyanlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 20.11.2024.

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 slitasjoner 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 bruksslitasje. 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 benevnelser 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 utskiftings/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 komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

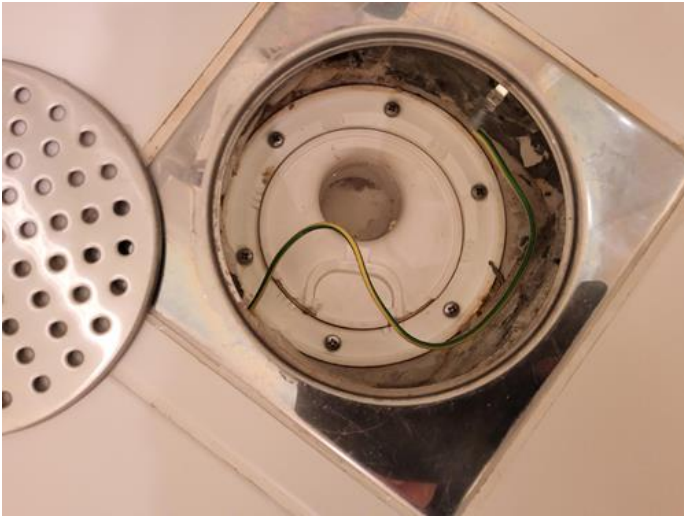
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige 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, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.



Kommentar - [Sluk]



Kommentar - [Sikringskap]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 04 OKT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200505809-123 Saksbeh: Mariann Dalseth
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: VÆKERØVEIEN 214 Eiendom: 12/116
Tiltakshaver: Eiendomselskapet Coop Røa AS Adresse: Gamle Ringeriks vei 39, 1357
BEKKESTUA
Søker: Halvorsen og Reine, Adresse: Pb. 2183 Strømsø, 3003 DRAMMEN
sivilarkitekter MNAL
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST
VÆKERØVEIEN 214-216 – GRINIVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gjelder næringslokaler og leiligheter (56stk.) i tre bygningskropper, over 3. etasjer med toppetasje og underjordisk parkering.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 29.5.2006 med senere tillegg, datert 26.6.2007.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

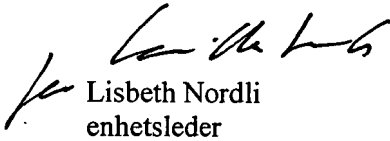


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest


Lisbeth Nordli
enhetsleder


Mariann Dalseth
saksbehandler

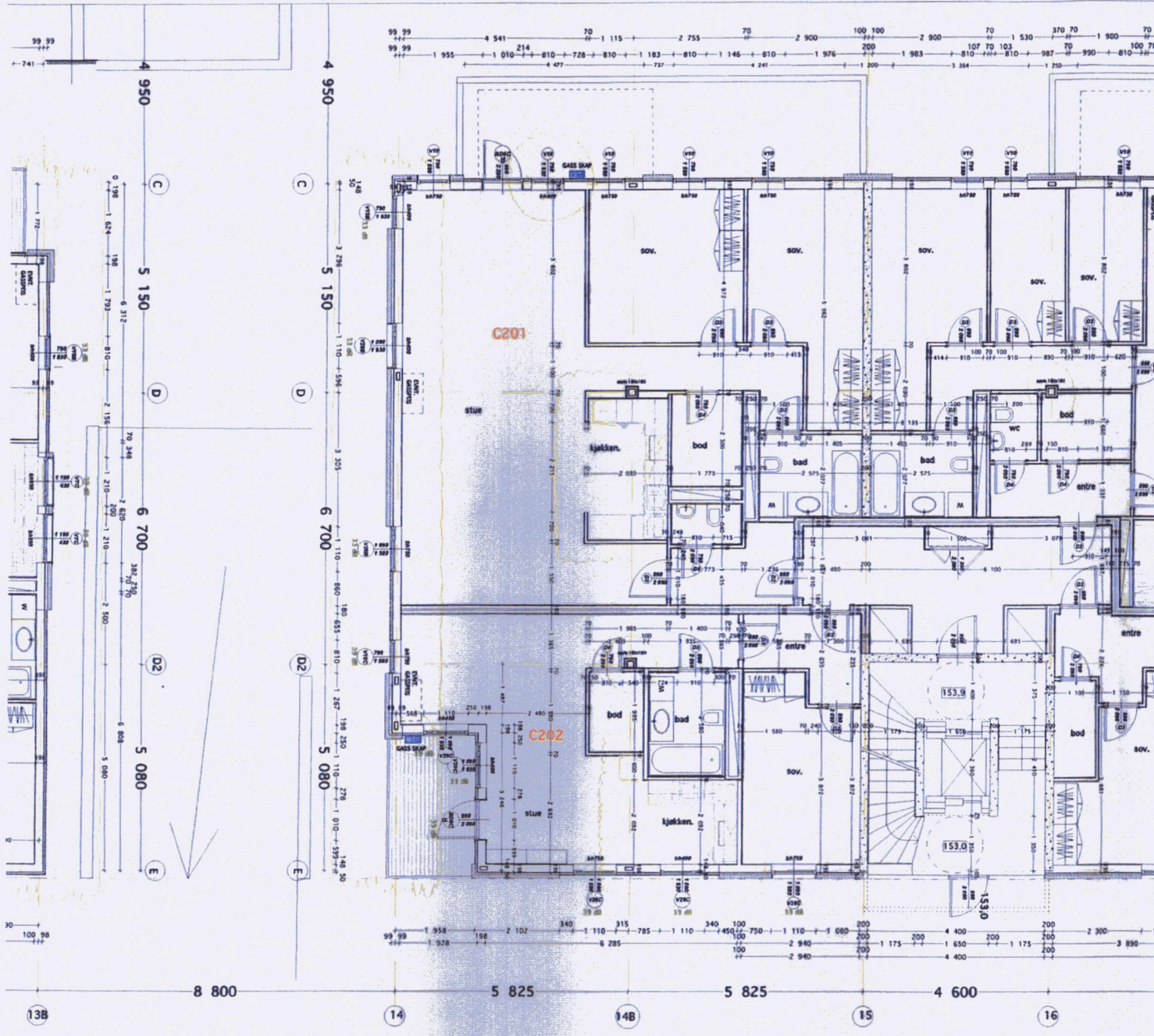
Likelydende brev sendt til:

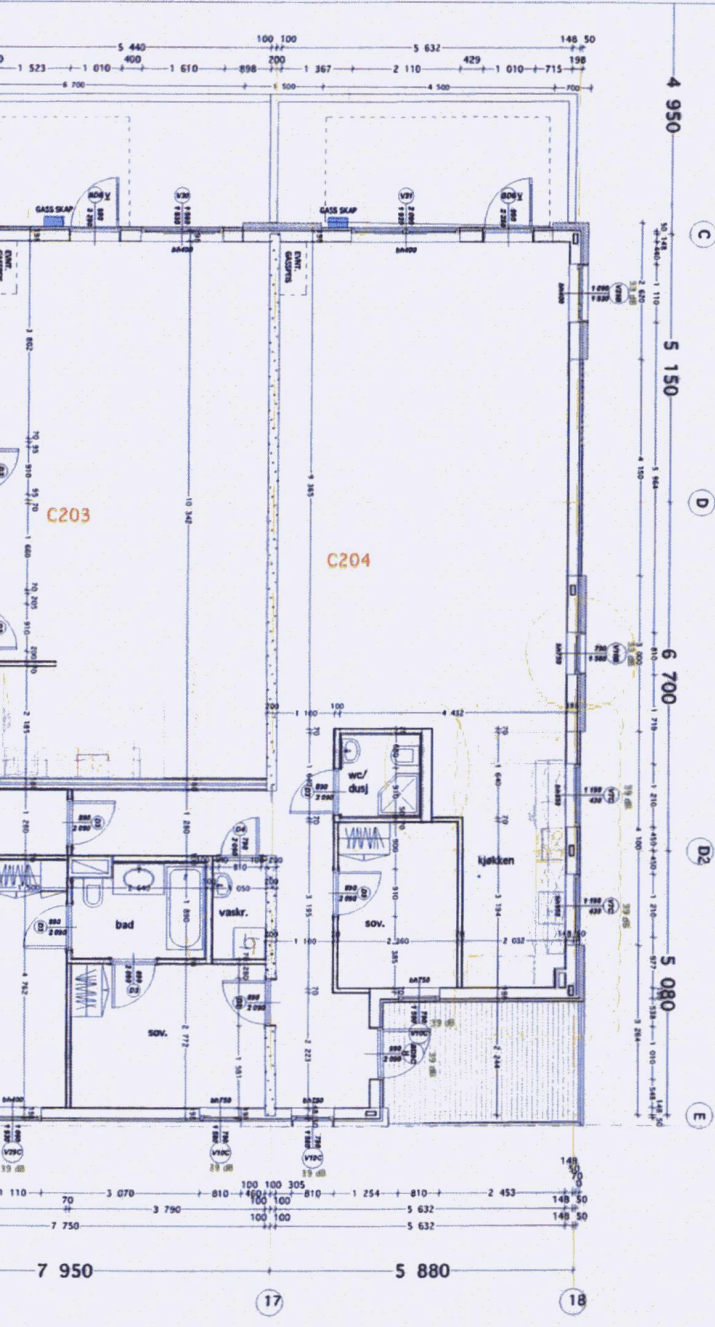
Halvorsen og Reine, sivilarkitekter MNAL, Pb. 2183 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Eiendomselskapet Coop Røa AS, Gamle Ringeriks vei 39, 1357 BEKKESTUA

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



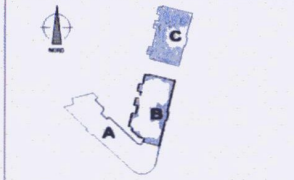


E	23.03.07	MM	Overnivåvinduer og lysplan	DG
D	22.04.07	MM	Overnivåskiltet der vinduetsløypen	DG
C	09.03.07	MM	Drivør	DG
B	12.02.07	MM	Rev. heisoppsett	DG
A	22.01.07	MM	Oppdragslig skiltet, innriggermålsetting	DG
REV.	DATO	TEK.	BESKRIVELSE/LETTET	REV.

TITTEL	A-01-01-C-0022	F.A.	REV.	E
--------	----------------	------	------	---

RØATUNET
 400008014
 02.714.002.00 og 114

TRAMMESTYRE
ARBEIDSTEGNING



REGISTRERT
EIENDOMSSELKAPET COOP RØA AS



ARKITEKT
Halvorsen & Reine AS
 Høgskuleveien 10, 0404
 0404 RØA, TEL: 022 98 10 00

TRAMMESTYRE/ETASJE
ARKITEKT
PLAN 1. ETASJE
BYGG C

REVISJON	747	DATO	10.01.07	TEK. KORTL.	MM/DG	SKALA	1:50
----------	-----	------	----------	-------------	-------	-------	------

TITTEL	A-01-01-C-0022	F.A.	REV.	E
--------	----------------	------	------	---

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240269		
Adresse	Vækerøveien 218				
Postnr.	0751	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Kari Mette Arnessen		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Jonathan Grøttumsbraaten		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jonathan	Etternavn	Arnessen		
Selger 2 Fornavn	Kari Mette	Etternavn	Arnessen		
Selger 3 Fornavn	Henriette	Etternavn	Arnessen		
Selger 4 Fornavn	Christoffer	Etternavn	Arnessen		
Selger 5 Fornavn	Monica	Etternavn	Stenholen		
Selger 6 Fornavn	Heidi	Etternavn	Thorsteinsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Lumon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innglassering av balkong

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

15. 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 Vet ikke

Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger 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 at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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 overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. 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. Honoraret 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.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johan Alfredsson
VÆKERØVEIEN 218

Dato: 03.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502138
8191000

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20241203 for VÆKERØVEIEN 218.

GNR. 12 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.06.1935.

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

5762 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

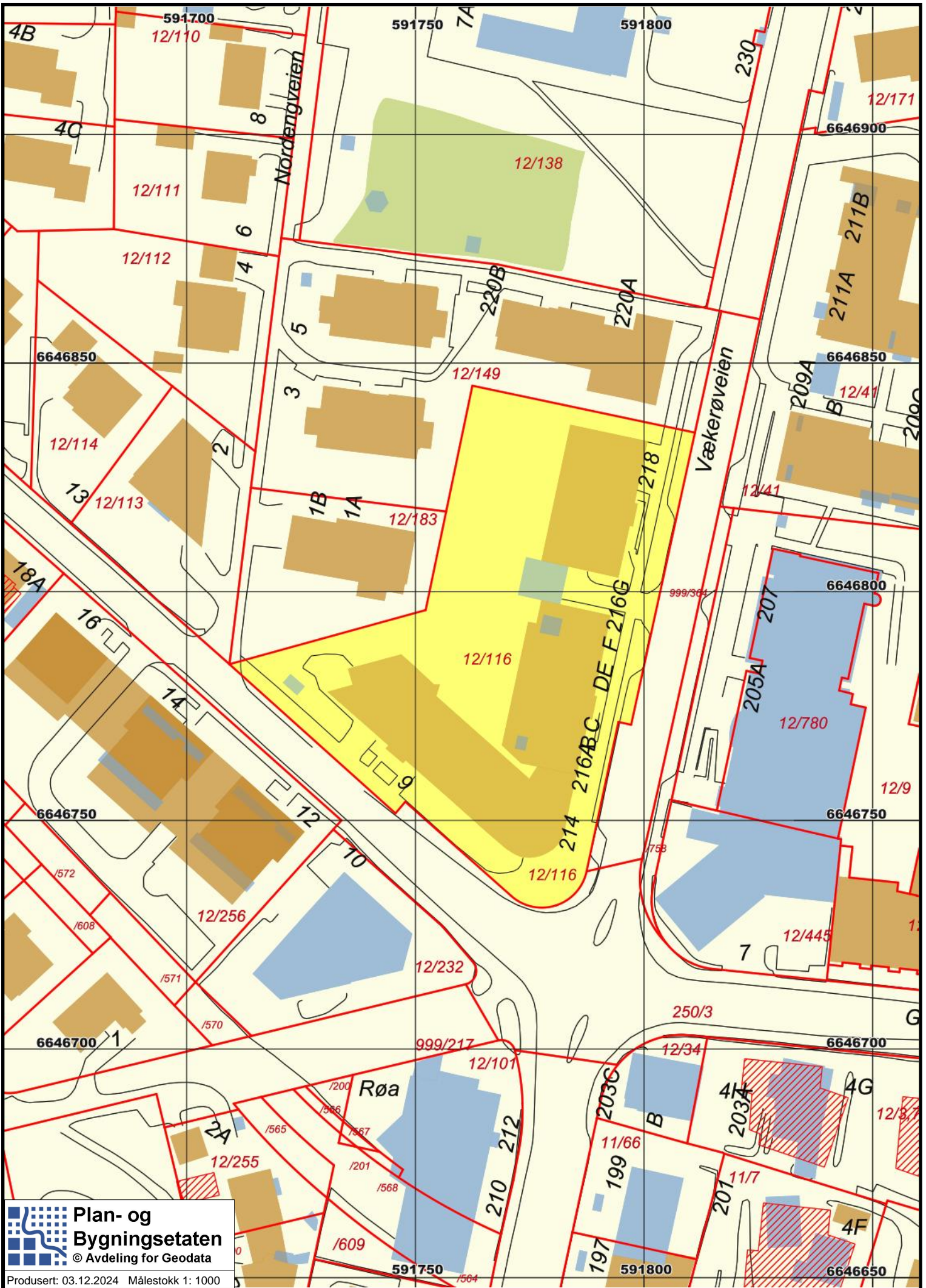


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 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



Husordensregler

for

Sameiet Røatunet Vækerøveien 214-218 / Griniveien 9

(heretter kalt Sameiet Røatunet og/eller sameiet)

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 25. november 2009

Endret på ordinært sameiermøte 22. mars 2017

Disse husordensregler gjelder i tillegg til vedtektene for Sameiet Røatunet dog slik at det er vedtektene som gjelder i fall det er motstrid mellom husordensregler og vedtekter.

Sameiet Røatunet har denne visjonen:

Røatunet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette betyr bl.a. at:

1. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse fra utbygger. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved
 - utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan
 - opparbeidelse av et vedlikeholdsfond
2. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å
 - engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
 - bidra til et godt naboskap
 - bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om husordensreglene

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

- 2.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at barn legger seg tidlig. Vaskemaskiner/sentrifuger bør ikke benyttes i nevnte tidsrom. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og

musikk på terrasser, balkonger og uteplasser virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

- 2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- 2.3 Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 07.00 og etter kl. 21.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes, i alle fall ikke før kl. 13.00.
- 2.4 Tørking av tøy på terrasser, balkonger og uteplasser kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk.
- 2.5 Teppebanking/tepperisting på terrasser, balkonger og uteplasser eller andre steder der dette kan sjenerer naboer, er ikke tillatt.
- 2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 2.7 Mating av fugler fra terrasser, balkonger, uteplasser eller på fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.
- 2.8 Beplanting i blomsterkasser/krukker på terrasser, balkonger og uteplasser skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk. Automatisk vanningsanlegg i kassene/krukkene er ikke tillatt.
- 2.9 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappeoppganger, korridorer og svalganger.
- 2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må matten tas inn før kl. 09.00 på vaskedagen.
- 2.11 Sportsutstyr skal plasseres i bodene, garasjene eller på spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.
- 2.12 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat og ikke ligge igjen på lekeplassen.
- 2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Røyking i bakhagen bør unngås når det er barn til stede eller hvis det er til sjenanse for andre som oppholder seg der. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrasser, balkonger og uteplasser eller på fellesområdene.

3. Husdyr

Dyrehold er ikke tillatt, jfr sameiets vedtekter pkt. 4. Besøkende som medbringer dyr, må påse at dyret:

- 3.1 ikke er til ulempe eller sjenanse for andre eiere
- 3.2 alltid holdes i bånd, kasse eller bur på sameiets fellesområder
- 3.3 ikke luftes i bakhagen

4. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

- 4.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
- 4.2 Unødig ferdsel på plenene må ikke skje i perioder da plenene lett blir skadet (vår/høst).
- 4.3 Lekeplassen og lekeapparatene i bakhagen er til bruk for barn tilknyttet sameiets beboere og deres gjester. Lekeapparatene brukes på eget ansvar enten det gjelder egne barn eller andre som er på besøk.

5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer

5.1 Generelt om fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Sameiet Røatunet står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle instruks/retningslinjer gitt av styret. For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets instruks/retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

5.2 Bebyggelsens utseende og bygningsmessige forhold

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f. eks. maling, radio- og fjernsynsantenner, skilt og andre utvendige innretninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle bygningsmessige forandringer på fellesarealer og fasader.

5.3 Markiser

Utvendige markiser kan monteres. Ved feste av markiser på veggen må dette skje på en slik måte at det ikke oppstår unødige skader på veggen eller at det oppstår lekkasjer. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljert instruks for montering av markiser slik at disse blir ensartet for samtlige som ønsker å montere slike.

5.4 Utvendige persienner

Utvendige persienner kan monteres. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljert instruks for montering av persienner slik at disse blir ensartet for samtlige som ønsker å montere slike.

5.5 Utvendig fasadevegg

Med unntak av montering av markiser og persienner, se pkt 5.3 og 5.4, er det ikke tillatt å bore hull i utvendig fasadevegg da dette kan medføre skade på gassledninger inne i veggen og fare for vanninntrengning gjennom fasaden. Skulle skader oppstå, er det den enkelte beboer som er ansvarlig for utbedring av slike skader, både hos seg selv, hos nabo(er) og på fellesareal.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner.

5.6 Terrasser, balkonger og uteplasser

Terrasser, balkonger og uteplasser skal ikke benyttes som lagerplass.

På balkonger med rekkverk i klart glass er det anledning til å montere avskjerming som dekker det klare glasset. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljert instruks for slik avskjerming slik at den blir ensartet for samtlige som ønsker dette.

På balkonger/terrasser er det anledning til å montere vertikal avskjerming på kortsidene. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljert instruks for slik avskjerming slik at den blir ensartet for samtlige som ønsker dette.

5.7 *Innvendige fellesarealer*

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Opphenging av bilder og lignende i forgangene tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle forgangen. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f. eks. blomster og skostativ, dog plassert slik at de gir uhindret tilgang til rømningsveier, jfr pkt 2.9. Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

6. **Avfall**

6.1 Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallsbeholdere og avfallsrom. Husholdningsavfallet legges i beholdere merket Restavfall.

6.2 I avfallsrommene er det egne beholdere for papp og papir. Når man kaster kartonger og papp-esker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass. Plastposer, isopor og annet restavfall skal ikke følge med i kassene for papir.

6.3 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene.

6.4 Beboere i blokk A skal benytte avfallsrommet som ligger like utenfor inngangsdøren til oppgang A. I dette avfallsrommet er det containere både for restavfall og papp/papir.

Beboere i blokk B og C skal benytte avfallsrommene som ligger ved kjøreporten til garasjeplan U1. Avfallsrommet for papp/papir ligger på utsiden av kjøreporten. Avfallsrommet for restavfall ligger på innsiden av kjøreporten.

6.5 Dørene til avfallsrommene skal holdes låst.

6.6 Avfall som ikke er nevnt ovenfor, skal ikke henses i avfallsrommene siden slikt avfall ikke blir fjernet av renovatørene. Det er den enkelte beboers ansvar å deponere slikt avfall for egen regning. Beboerne oppfordres til å benytte de kommunale returpunkter for avfall.

7. **Kjøring - Parkering**

Kjøring med bil og motorsykkel på sameiets fellesarealer og i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet. Passering gjennom garasjeporter skal først skje etter at porten har stanset i øvre stilling.

Det er ikke tillatt å la motorer gå unødig på tomgang inne i garasjelegget.

Parkering skal skje på de oppmerkede plasser.

Beboere skal parkere på den(de) biloppstillingsplass(er) som tilhører seksjonen (tilleggsareal). Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteplasser på permanent basis.

Gjester kan benytte de plasser som er merket "GJESTER". Parkering på gjesteplass inntil 3 døgn er tillatt. Parkering inntil 1 døgn kan gjøres uten formaliteter. Parkering 2-3 døgn krever ikke forhåndsgodkjenning, men navn og telefon, og hvem man besøker, må legges synlig i bilen. Parkering utover 3 døgn krever skriftlig godkjenning fra styret. Godkjenningen skal ligge synlig i bilen sammen med opplysninger som ved parkering i 2-3 døgn.

I garasjelegget er det avsatt en del biloppstillingsplasser merket for bevegelseshemmede. Beboere som kan dokumentere behov for bruk av slik plass, kan søke styret om å få bruke slik plass i bytte med egen plass.

Beboere som gir gjester, håndverkere og andre adgang til garasjelegget plikter å underrette disse om gjeldende regler for kjøring og parkering.

8. Sykler

Sykler skal kun henses på plasser som er avsatt til dette formål.

9. Heiser

Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- 9.1 Sand og småstein som faller ned i dørsporene, kan hindre dørene i å løpe fritt. Slik blokkering utsetter dørmekanismen for store påkjenninger og kan føre til skade på heisdørene.
- 9.2 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.
- 9.3 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres ved gal blokkering av døren. Vær forsiktig slik at det ikke blir skader på heisdøren eller inne i heisstolen.

10. Sikkerhet

10.1 Adgangskontroll

- 10.1.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 10.1.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene. Meld fra til styret/vaktmester dersom det observeres mistenkelige, uvedkommende personer.
- 10.1.3 Alle dører som har montert smekklås, skal holdes låst til enhver tid.
- 10.1.4 Ingen dører må åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låsesylindren. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

10.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

- 10.2.1 Ved brann, ring 110. Leilighetene skal evakueres når brannalarmen går. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen og møte på samlingsplass som er utenfor de respektive hovedinnganger (A-B-C). Hver familie foretar optelling av sine for å forvise seg om at ingen er etterlatt.

10.3 Boder

- 10.3.1 Alle leiligheter har en bod i egen avdeling (tilleggsareal til seksjonen) med adkomst fra oppgang A og garasjeplan U3. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene.
- 10.3.2 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen. For skismøreboden gjelder egne regler, se pkt 10.3.5.
- 10.3.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.
- 10.3.4 Inngangsdørene til bodavdelingene fra oppgang A skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
- 10.3.5 I den østre enden av bodavdelingen er det en egen bod som er innredet for smøring av ski og i sommerhalvåret til vedlikehold av sykkel (skismøreboden). Skismøreboden kan benyttes av samtlige beboere. De som benytter boden, er forpliktet til å følge de regler for bruk som følger av oppslag i boden.

10.4 Lagring i garasjene

Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ etc., samt sykler og sportsutstyr, kan oppbevares på biloppstillingsplassene under følgende forutsetninger:

- 10.4.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende biloppstillingsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
- 10.4.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.
- 10.4.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.
- 10.4.4 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette føre til avkortning av forsikringsdekningen.
- 10.4.5 For eventuelle faste installasjoner og løse, gulvstående hyller i garasjene, har styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for slike.

10.5 Garasjer

- 10.5.1 Det er 3 garasjeporter i sameiets anlegg. Disse kan fra utsiden åpnes med nøkkel, fra innsiden kan de åpnes/lukkes via bryterpanel plassert der. I tillegg kan portene åpnes ved bruk av portåpnere som er utlevert til beboerne i ett eller flere eksemplarer. Det er den enkeltes ansvar å ta godt vare på portåpneren, og det er under ingen omstendighet tillatt å oppbevare portåpneren synlig i bilen. Tap av portåpneren skal umiddelbart meldes vaktmester/styret.
- 10.5.2 Det må utvises stor forsiktighet ved kjøring i garasjene og gjennom garasjeportene. Porten skal ikke passeres før den har stanset i øvre posisjon. Skader eller påkjørsel på garasjeporter skal meldes til vaktmester/styret. Sameiet får da mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.
- 10.5.3 Ved strømbrydd eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeportene ikke fungerer, kan garasjeportene åpnes manuelt.
- 10.5.4 Det er installert branngardiner på hvert garasjeplan. Hensikten med branngardinene er å isolere de forskjellige garasjeplan slik at røyk ikke sprer seg til de øvrige etasjer. Dersom brann-

gardinene utløses uten at det er brann (kan skje ved strømbrudd), må man ikke forsøke å forsere disse, men melde fra til vaktmester/styret.

10.6 Gass

- 10.6.1 Det er installert sentral gasstank for sameiet utenfor oppgang A. Fra den sentrale gasstanken er det ført frem gass til hver enkelt leilighet med mulighet for installasjon av gasspeis og uttak til gassgrill på balkong/terrasse/uteplass. Forbruksmåleren er plassert på balkong/terrasse/uteplass.
- 10.6.2 I leiligheter der det er installert gasspeis og/eller uttak til gassgrill på balkong/terrasse/uteplass, skal forbruket avleses én gang pr år etter instruks fra styret/forretningsfører.
- 10.6.3 I leiligheter der det ikke er installert gasspeis eller uttak til gassgrill på balkong/terrasse, er det anledning til å ettermontere dette. Sameieren plikter da å melde til styret at gasspeis og/eller uttak til gassgrill vil bli installert. Installasjonen skal skje på forskriftsmessig måte og ved autorisert installatør.

11. Skader og melding om skader

- 11.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i fellesarealer, garasjer og avfallsrom.
- 11.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiet Røatunets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.
- 11.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 11.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til styret.

Sameiet Røatunet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

12. Endring av husordensreglene

- 12.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer, jfr vedtektene pkt 4.

13. Etterlevelse av husordensreglene

- 13.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle - både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.
- 13.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.
- 13.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.



Årsmøte 2024

Sameiet Røatunet

Til seksjonseierne i Sameiet Røatunet

Velkommen til årsmøte tirsdag 28. mai 2024, kl. 1800 i Røa seniorsenters lokaler, Vækerøveien 207, tredje etasje.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023, samt andre saker som skal behandles. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand, samt eventuell leietaker, rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En seksjonseier 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 har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

NB! Registreringsblanketten (siste side i dette heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Umiddelbart etter årsmøtet avholdes et uformelt beboermøte der alle har mulighet til å ta opp saker som de ønsker å drøfte. Dette møtet har ingen fast dagsorden og heller ingen beslutningsmyndighet, men vil være et forum for gjensidig meningsutveksling. Det er også en mulighet for å komme med innspill til styret.

Hagegruppen, som ble vedtatt opprettet på årsmøtet i 2023, vil delta og presentere seg, samt ta imot innspill til arbeidet sitt.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Røatunet
avholdes tirsdag 28. mai 2024, kl. 1800
i Røa seniorsenters lokaler, Vækerøveien 207, tredje etasje**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av protokollfører og ett protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedring av uteområde utenfor seksjon 12 og 13

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder og styremedlemmer

Oslo, 9. mai 2024
Styret i Sameiet Røatunet

Åge Skøelv

Anwar Per Bahrawy
Thomas Larsen

Heidi Margrethe Danielsen
Guri Stoknes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og sendes som epost til alle sameiere med registrert epostadresse, samt distribueres på papir til sameiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Vedtektenes pkt. 10.7 fastsetter følgende: «Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen til møteleder.»

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Styrets forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblanketter og fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

C) Valg av protokollfører og ett protokollvitne

Vedtektenes pkt. 10.8 fastsetter følgende: «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 en sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.»

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Styrets forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

SAK 2 ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

Det vises til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023, samt styrets kommentarer. Årsregnskapet viser et underskudd som foreslås ført mot egenkapitalen.

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Styrets forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åge Skøelv	Vækerøveien 216 C
Styremedlem	Anwar Per Bahrawy	Griniveien 9
Styremedlem	Heidi Margrethe Danielsen	Vækerøveien 216 G
Styremedlem	Thomas Larsen	Vækerøveien 216 C
Styremedlem	Guri Stoknes	Vækerøveien 218

Valgkomiteen

Bjørn Poetzsch	Vækerøveien 216 C
Nils Ulvin	Vækerøveien 216 D

Kontaktinformasjon til styret

Styret har ikke egne kontorlokaler og ingen fast kontortid. Styret kan kontaktes på e-post sl.roatunet@outlook.com. Styreleder og styremedlemmer kan også kontaktes direkte på telefon og sms. Samlet oversikt over kontaktinformasjon er distribuert.

Vibbo

Alle sameiere kan finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over egen seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kan også kontaktes via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Røatunet

Sameiet består av 58 seksjoner.

Sameiet Røatunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992943521, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune, med gårdsnummer 12 og bruksnummer 116.

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

Sameiet Røatunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret avholder som regel månedlige styremøter. Det er avholdt til sammen 12 møter i driftsåret 2023, samt ytterligere fem møter mellom årsskiftet og årsmøtet 2024. Mellom styremøtene har det i tillegg vært hyppig kontakt og saksbehandling pr. e-post og telefon, særlig ved behov for hasteavgjørelser.

Vedlikehold

Sameiets bygg ble oppført i 2008–2009. Styret fikk i oktober 2021 levert en femårs vedlikeholdsplan for perioden 2022–2026, utarbeidet av OBOS Prosjekt. Planen konkluderer med at boligmassen og uteområdet fremstår i generelt god stand, der de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid, med behov for moderate påkostninger de kommende fem år. Det anbefales bl.a. oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver i perioden, der en god del vil være utbedringer av småskader som naturlig dukker opp i driftsperioden.

Det ble i 2023 gjennomført vedlikehold av treverket på bygningsfasadene. Styret innhentet to tilbud, og valget falt på Mesterbedriften Lund as. Arbeidene ble i hovedsak utført i løpet av mai og juni. En del reparasjoner (for eksempel bytte av råtne bord) ble foretatt samtidig. Det ble funnet overraskende mange råtne bord som måtte byttes ut. Dette gjaldt særlig trappegangen i blokk A (Griniveien 9) der ikke bare kledningen, men også gipsplatene bak kledningen, var ødelagt og måtte byttes. Dette medførte at brannvarslingsanlegget i blokk A måtte demonteres og monteres. Siden tilleggsarbeidene ble mer omfattende enn først antatt, passerte kostnadene kr 750,000, noe som var vesentlig mer enn budsjettert.

Etter at kapasiteten for lading av el-biler ble økt i blokk A (Griniveien 9) og B (Vækerøveien 216) de foregående årene, er kapasiteten tilstrekkelig til at alle som ønsker kan installere eget ladepunkt. Styret følger behovet i blokk C (Vækerøveien 218) og vil utvide kapasiteten der når behovet oppstår.

Det er også i 2023 utført omfattende vedlikehold på ventilasjonsanleggene. Det er et anlegg i hver blokk, og i 2023 ble motorene til anleggene i blokk A og C byttet. Det er fast serviceavtale for alle ventilasjonsanleggene.

I første kvartal 2023 ble det installert trådløst nett i underetasjene (både garasje- og bodarealene). Nettet driftes gjennom en leasingavtale. Dette gjør at styring av lader for elbil blir enklere. I tillegg vil de fleste nyere mobiltelefoner kunne kobles opp mot et slikt nettverk, noe som øker sikkerheten når man ferdes i kjelleretasjene.

Alarmsystemet i heisene ble byttet til en løsning basert på GSM-teknologi, etter som Telenors nett ble avviklet. Belysningen i alle tre heisene er byttet til LED.

Det er gjennomført reparasjoner i flere seksjoner som følge av mindre vannskader.

I samsvar med et tidligere styrevedtak skal sameiet holde et vedlikeholdsfond på minimum kr 500.000. Store deler av dette fondet ble benyttet til vedlikehold av trefasadene i 2023, noe som har medført at fondet hadde en innestående saldo på kr 203.871 ved siste årsskifte.

Styret vedtok i 2022 å si opp avtalen med Coor om vaktmestertjenester og inngå ny avtale med Vaktmestercompagniet. Dette firmaet overtok vintervedlikeholdet allerede høsten 2022 og resten av tjenestene 1. mars 2023. De har også hatt ansvaret for feiing og vask av garasjene, samt andre forefallende vedlikeholdsoppgaver.

Sameiets ansvar for snørydding og strøing mot fortauet omfatter imidlertid bare arealene nærmest bygningene. Fortauet er kommunens ansvar.

Forsikring og forsikringsskader

Sameiets/sameiernes eiendom var i 2023 fullverdiforsikret under en boligselskapsforsikring i Tryg Forsikring NUF. Fullverdiforsikring er en forsikringsform der bygningen til enhver tid er forsikret for det beløp som svarer til gjenoppføringsprisen. Da Tryg varslet en fordobling av forsikringspremien for 2023, begrunnet i høy skadefrekvens, valgte styret å bytte forsikringsselskap, og eiendommen er forsikret i If fra 1. januar 2024.

Det har vært to forsikringsskader i løpet av 2023. Den ene gjaldt en brann som oppsto i en mikrobølgeovn inne i en leilighet og som medførte en del brannskader på kjøkkeninnredningen i den aktuelle leiligheten. I den andre skaden oppsto det lekkasje fra sikkerhetsventilen på en bereder, med påfølgende omfattende vannskader i denne leiligheten og nabo-leiligheten under. Begge leilighetene var ubeboelige i flere måneder mens reparasjonsarbeidene pågikk. Årsaken var at tidligere eier av leiligheten der lekkasjen skjedde, ikke hadde fulgt styrets oppfordringer i 2019 og 2020 om å bytte sikkerhetsventil, da det var påvist alvorlige svakheter ved den ventiltypen som opprinnelig var montert. Styret følger opp saken med pålegg til eiere som ikke kan dokumentere at slik utskifting er foretatt.

Sameiet har fremdeles en uløst uenighet med Tryg om skadeoppgjøret for en svært kostbar forsikringssak i 2020, nemlig brudd i membraner på taket/terrassene i blokk B, fjerde etasje. Det er redegjort for denne saken i tidligere årsrapporter. I denne saken har Tryg fra første stund demonstrert en svært avvisende holdning. Saken ble klaget til selskapets to interne klageorganer, og deretter Finansklagenemnda Skade som imidlertid avviste klagen fra nemndbehandling på grunn av sakens kompleksitet. Etter råd fra sameiets advokat ble Tryg stevnet inn for forliksrådet. Det ble imidlertid ikke oppnådd enighet, og Tryg gikk ikke med på å la forliksrådet avsi kjennelse. Styret arbeider videre med sikte å få til en minnelig ordning med Tryg.

Hagen

Hagen blir flittig brukt og engasjerer mange, noe som er positivt. Styret fornyet kontrakten med Gartner Jan for regelmessig vedlikehold av hagen. På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å etablere en hagegruppe. Hagegruppen utfører arbeidsoppgaver i samhandling med styret. Det er kjøpt inn vannkanner alle beboere kan benytte og oppfordres til å vanne ved behov.

Alt treverk i de eldste benkene er byttet ut. Hellegangene er planert og rettet opp.

Salg av grunn (fortausareal) til Statens Vegvesen

Griniveien skal legges om fra Røakrysset til Bærum grense, med blant annet bygging av sykkelvei. Samtidig skal vann- og avløpsnett legges om og oppgraderes. Statens Vegvesen ønsket derfor å kjøpe deler av fortausarealet, som i dag er sameiets eiendom, langs Griniveien. Saken ble behandlet på to ekstraordinære årsmøter i 2022, og salget ble godkjent. Salgskontrakten ble undertegnet og salget gjennomført i 2023.

Omlegging av vannledning foran inngangen til Jernia

Som en del av omleggingen av vann- og avløpsnettet ønsker Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune å endre traseen foran inngangen til Jernia. Styret kunne ikke akseptere det første avtaleutkastet fra etaten, da det ikke ga Jernia tilfredsstillende garantier for atkomst til butikken i anleggsperioden. Etter befaringer og dialog kom man frem til en tilfredsstillende løsning, og en overenskomst ble undertegnet.

Brannvarslingsanlegget

Under den årlige inspeksjonen av brannvarslingsanlegget ble det påpekt flere avvik. Styret har innhentet tilbud på utbedring av disse avvikene, og disse tiltakene planlegges gjennomført i 2024.

Informasjon til sameierne

Styret har i 2023 sendt ut fire informasjonsskriv, i tillegg til oppslag, direkte meldinger på sms og annen kommunikasjon. I de tilfeller der informasjon sendes ut elektronisk, deles alltid ut papirkopi til de sameierne som ikke har e-post.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Det er, i overensstemmelse med vedtak på årsmøtet i 2023, gjort en gjennomgang av fordelingen av kostnader på de ulike avdelingene i regnskapet foregående år. Det er funnet noen avvik, og styret har innført en rutine med grundig kontroll av hvert bilag for å unngå slike tilfeller i fremtiden. Det er likevel en akkumulert negativ egenkapital for de to næringsseksjonene, som vil bli innkrevd. Styret vil også vurdere en ekstraordinær økning av fellesutgiftene for disse to seksjonene for å unngå en liknende situasjon i fremtiden.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene ved vedlikehold og diverse utskifting av kledning, samt vaktmestertjenester og vedlikehold av heis og ventilasjonsanlegg.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 459 572.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2024».

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 466 750 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Sameiet har byttet forsikringselskap fra Tryg til If med virkning fra 1. januar 2024.

Lån

Sameiet Røatunet har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2024. Styret følger den økonomiske situasjonen nøye og vil vurdere om ytterligere økning av felleskostnadene er påkrevet i løpet av 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RØATUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RØATUNET.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET RØATUNET
ORG.NR. 992 943 521, KUNDENR. 7083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 965 340	2 786 460	3 003 000	3 173 000
Andre inntekter	3	33 445	14 375	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 998 785	2 800 835	3 003 000	3 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 142	-10 894	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-116 160	-111 675	-114 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-51 271	-32 128	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 383 121	-865 112	-1 300 000	-466 750
Forsikringer		-347 674	-317 062	-340 000	-383 000
Kommunale avgifter	9	-369 204	-383 534	-458 609	-512 000
Energi/fyring		-406 054	-381 898	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 256	-320 349	-330 000	-387 000
Andre driftskostnader	10	-614 707	-372 585	-372 500	-572 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 897 789	-3 023 436	-3 532 309	-3 064 500
DRIFTSRESULTAT		-899 004	-222 601	-529 309	108 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 318	9 745	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-604	-279	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 714	9 466	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-885 291	-213 135	-519 309	118 550
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-885 291	-213 135		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 170	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 233	91 304
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Energiavregning	14	386 554	327 252
Driftskonto OBOS-banken		2 716	144 561
Sparekonto OBOS-banken		203 879	866 561
Sparekonto OBOS-banken II		108 573	105 715
SUM OMLØPSMIDLER		804 125	1 535 427
SUM EIENDELER		804 125	1 535 427
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		436 573	1 321 863
SUM EGENKAPITAL		436 573	1 321 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	23 000	23 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 000	23 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 859	38 889
Leverandørgjeld		322 694	151 675
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 553	190 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 125	1 535 427
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Sameiet Røatunet

Åge Skøelv /s/

Anwar Per Bahrawy /s/

Heidi M. Danielsen /s/

Thomas Larsen /s/

Guri Stoknes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 393 460
Kabel-TV	359 240
Felleskostnader	156 528
Garasjeleie	56 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 965 340

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	210
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	1 200
Salg av tomt	32 000
SUM ANDRE INNETEKTER	33 445

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 463
--	---------

Mycoteam AS	-23 808
-------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-51 271
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 835
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold bygninger - Vedlikehold og reparasjon av trefasader	-750 403
---	----------

Drift/vedlikehold VVS	-34 126
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-15 721
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 964
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 063
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-27 162
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-159 079
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 768
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 383 121
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 245
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-143 960
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-369 204
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 100
Diverse leiekostnader/leasing	-25 274
Driftsmateriell	-687
Lyspærer og sikringer	-2 912
Vaktmestertjenester	-362 467
Renhold ved firmaer	-157 381
Snørydding	-47 031
Andre fremmede tjenester	-1 394
Kontor- og datarekvisita	-268
Trykksaker	-1 350
Andre kontorkostnader	-3 292
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 595
Kontingenter	-275
Bank- og kortgebyr	-3 193
Velferdskostnader	-487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-614 707

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 529
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 176
Andre renteinntekter	2 613
SUM FINANSINNEKTER	14 318

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-604
SUM FINANSKOSTNADER	-604

NOTE: 13**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum - tilkobling gass	-23 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2017 - 2022	-276538
Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2023	-51 792
SUM INNETEKTER	-328 330

KOSTNADER

Administrasjonskostnader 2019	3 690
Vedlikehold 2017 - 2020	26 814
Serviceavgift 2017 - 2022	222 645
Serviceavgift 2023	50 761
Gass 2017 - 2022	396 773
Gass 2023	60 333
SUM KOSTNADER	761 016

Gassavregning 2017 - krevd inn fra beboere	-17 419
Gassavregning 2018 - krevd inn i 2020	-13 159
Gassavregning 2019 - krevd inn i 2021	-22 578
Gassavregning 2020 - krevd inn i 2022	-23 557

Uoppgjorte avregninger (Saldo 31.12.2016)	30 580
---	--------

SUM ENERGIAVREGNING 386 554

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

SAK 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås samme godtgjørelse som tidligere år.

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Styrets forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

SAK 4 INNKOMNE SAKER

A) Utbedring av uteområde utenfor seksjon 12 og 13

Saksfremstiller: Eier av seksjon 12 (Klausen)

Beskrivelse innsendt av saksfremstiller:

Bakgrunn og dialog siden årsmøtet 2023:

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt: Styret bes, i dialog med de berørte sameierne, undersøke muligheter for, samt innhente pristilbud for, forbedret drenering i de deler av hagen som grenser inn til seksjon 12 og 13. Dette er ikke gjort.

21.07.23: Melding til styret i VIBBO: Vi savner tilbakemelding på hva som skal gjøres med grunnen/gresset utenfor plattingen våres. I Årsmøtet ble vi lovet å bli involvert og informert. Det er svært fuktig her og vi ønsker at dette utbedres før høsten.

18.09.23: Melding fra styret i VIBBO: 1. Drenering utenfor terrassen i Vækerøveien 216 A. Situasjonen er forbedret i løpet av sommeren og ble heller ikke påvirket av de sterke nedbørsperiodene i sommer. Styret vil følge situasjonen videre, og vi ber om tilbakemelding dersom situasjonen endrer seg. Styrets konklusjon er at det ikke settes inn tiltak pr. i dag.

26.09.23: Melding til styret i VIBBO: Plenen nederst i hjørnet er svært våt. Jeg har valgt å sette potter her, slik at det ikke trækkes opp. Kan gartneren grave opp dette og legge annen jord m/drenering og legge en flekk ferdigplen feks? Evnt. legge rullestein der. Eller noen steinheller.

09.10.23: Melding fra styret i VIBBO: Vi ser at det er behov for å gjøre noe med den delen av plenen som du beskriver.

Dette er jo en del av fellesområdet og slike tiltak vil dekkes av sameiet. Kan dere komme opp med et forslag til type heller og et kostnadsoverslag? Så tar vi det derfra.

14.01.24: Melding til styret i VIBBO: Vi kommer med et forslag så fort snøen har smeltet.

08.04.24: Melding til styret i VIBBO. Vårt forslag er at det graves opp en stor mengde jord og at området dekkes med duk, litt sand og stor rullestein (som i bedet på motsatt side, ved porten ut mot Røa Kirke), evnt. kantstein/brostein som ligger under der hvor gressklipperen bor. Vi kan være behjelpelige med å ordne dette.

12.04.24: Melding fra styret i VIBBO: Kunne du klargjøre og presisere henvendelsen. Hvilket område av hagen er det du tenker på? Samt en begrunnelse for hvorfor dette skal gjøres i det aktuelle området?

12.04.24: Melding til styret i VIBBO: Ser jeg var utydelig. Dette gjelder området jeg har klaget på i Årsmøtet i fjor og som dere ba meg komme med forlag om hvordan skulle utbedres.

18.04.24: Melding til styret i VIBBO: Jeg har raket i hagen og sett over området utenfor oss og 216B: Grunnen og gresset har aldri vært i så dårlig forfatning som nå. Å legge ut jord eller så gressfrø fremstår som formålsløst. Det samme er å utbedre den lille flekken utenfor hos oss. Det er tydelig at grunnen må dreneres/luftes og helt/delvis skiftes ut og at det bør legges ferdigplen av god kvalitet. Jeg kommer til å melde dette inn som en sak i årsmøtet. Dette til info..

Saksfremstillers forslag til vedtak:

Grunnen og gresset utenfor 216A og 216B frem til bakkeforhøyningen utbedres med drenering/lufting, nytt underlag/jord og ferdigplen juni 2024.

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Styrets behandling:

Styret har vurdert situasjonen fortløpende og har hatt kontakt med eierne av seksjon 12 underveis.

Styret engasjerte firmaet Transgrav for å vurdere tilstanden på denne delen av utearealet, samt at Gartner Jan, som har kontrakt på vedlikehold av hagen, også ble konsultert. Det er avtalt med Gartner Jan at han skal bruke mer av sin tid på pleie av dette området. Kvaliteten på plenen har blitt mye bedre, og styret har derfor ikke sett det hensiktsmessig å ha utgifter til dette i 2023. Som regnskapet viser, har sameiet hatt store utgifter i 2023. Flere vedlikeholdstiltak er derfor satt på vent, da styret har ønsket å unngå at fellesutgiftene («husleien») økes mer enn budsjettert. Styret har på hvert styremøte også vurdert innkreving av ekstra egenkapital for å dekke økte vedlikeholdskostnader.

På grunn av sameiets økonomiske situasjon, samt at det i 2024 er flere andre vedlikeholdstiltak som venter på gjennomføring, mener styret at forslaget fra eierne av seksjon 12 må vurderes fortløpende opp mot andre nødvendige vedlikeholdstiltak. I tillegg er det ønskelig med en gjenoppbygging av vedlikeholdsfondet. Denne type vurderinger bør gjøres av det til enhver tid sittende styre.

Styret anbefaler ikke det innsendte forslaget.

SAK 5 VALG AV TILLITSVALGTE**A) Valg av styreleder**

Det vises til valgkomiteen innstilling (vedlagt).

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Åge Skøelv velges som styreleder for to år.

B) Valg av styremedlemmer

Det vises til valgkomiteen innstilling (vedlagt).

Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Anne Karin Gjørtz velges som styremedlem for to år.

Sverre Jøssund velges som styremedlem for ett år.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024

Tirsdag 28. mai 2024

Valgkomiteen har bestått av Bjørn Poetzsch og Nils Ulvin.

Ved årsmøtet 2023 ble følgende styre valgt:

Leder:	Åge Skøelv	Vækerøveien 216 C	(på valg)
Styremedlem:	Anwar Per Bahrawy	Griniveien 9	(på valg)
Styremedlem:	Heidi Margrethe Danielsen	Vækerøveien 216 G	(på valg)
Styremedlem:	Guri Stoknes	Vækerøveien 218	(på valg)
Styremedlem:	Thomas Larsen	Vækerøveien 218	(ikke på valg)

Sameiets vedtekter 12.1.1 lyder «Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer». Antall styremedlemmer utover to kan vedtas av årsmøtet uten vedtektsendring.

I samråd med sittende styre vil valgkomiteen innstille på et nytt styre med et medlem mindre enn nåværende styre. Alle styremedlemmer på valg er spurt om de ønsket gjenvalg. Utover styreleder Åge Skøelv ønsket de ikke dette.

Som **styreleder** for 2 år foreslås gjenvalg på:

Åge Skøelv Vækerøveien 216C

Som nye **styremedlemmer** foreslås (for å få halve styret på valg hvert år, foreslås et styremedlem valgt for 1 år):

Valgt for 2 år:

Anne Karin Gjørtz Vækerøveien 218

Valgt for 1 år:

Sverre Jøssund Griniveien 9

Styret konstituerer seg selv.

Oslo 8. april 2024

Bjørn Poetzsch /s/

Nils Ulvin /s/

Sameiet Røatunet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten til møteledelsen.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Sameiet Røatunet.

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Røatunet

Møtedato: 28.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Røa seniorsenters lokaler, Vækerøveien 207, 3. etasje.

Til stede: 23 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS var representert ved Caroline Tyrén.

Møtet ble åpnet av styreleder Åge Skøelv.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Vedtektenes pkt. 10.7 fastsetter følgende: «Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen til møteleder.»

Det ble ikke fremmet forslag på møteleder, og møtet skal da i henhold til vedtektene ledes av styreleder.

Vedtak:

Åge Skøelv velges som møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Styrets forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblanketter og fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Avstemning:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

De innleverte registreringsblanketter og fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

C) Valg av protokollfører og ett protokollvitne

Forslag fra møteleder: Caroline Tyrén velges som protokollfører.
Synne Klausen tilbød seg å være protokollvitne.

Avstemning:

Begge forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

**Caroline Tyrén velges som protokollfører.
Synne Klausen velges som protokollvitne.**

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

Avstemning:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

Styreleder gikk gjennom årsrapport og årsregnskap for 2023 og redegjorde for note 15 angående intern fordeling av egenkapital per avdeling, som i år ikke er med i regnskapet for 2023.

Note 15 vedlegges protokollen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Bjørn Poetzsch fremmet følgende forslag:

Årsmøtet ber styret i løpet av 2024:

- klargjøre situasjonen rundt næringsseksjonenes negative egenkapital,
- følge opp manglende rabatt fra Tryg på bakgrunn av vedlikeholdsplanen,
- gjennomføre utestående avregning av gass, og
- kreve inn leie for bruk av fellesarealer til parkering av tilhengere og motorsykler.

Avstemning:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Bjørn Poetzsch ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Årsmøtet ber styret i løpet av 2024:

- klargjøre situasjonen rundt næringsseksjonenes negative egenkapital,
- følge opp manglende rabatt fra Tryg på bakgrunn av vedlikeholdsplanen,
- gjennomføre utestående avregning av gass, og
- kreve inn leie for bruk av fellesarealer til parkering av tilhengere og motorsykler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**Styrets forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Avstemning:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

4. INNKOMNE SAKER**A) Utbedring av uteområde utenfor seksjon 12 og 13**

Saken var fremmet av Synne Klausen, og saksfremstillingen er i sin helhet gjengitt i innkallingen.

Saksfremstillers forslag til vedtak:

Grunnen og gresset utenfor 216A og 216B frem til bakkeforhøyningen utbedres med drenering/lufting, nytt underlag/jord og ferdigplen juni 2024.

Styrets behandling er i sin helhet gjengitt i innkallingen. Styret anbefalte ikke det innsendte forslaget.

Tord Jordet fremmet følgende forslag:

Grunnen og gresset utenfor Vækerøveien 216 utbedres i samråd med berørte sameiere innen høsten 2024.

Synne Klausen trakk sitt forslag, uten protester fra salen.

Avstemning:

Forslag fremmet av Tord Jordet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Grunnen og gresset utenfor Vækerøveien 216 utbedres i samråd med berørte sameiere innen høsten 2024.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens leder, Nils Ulvin, presenterte valgkomiteens innstilling.

A) Valg av styreleder

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Åge Skøelv velges som styreleder for to år.

Avstemning:

Valgkomiteens forslag ble vedtatt ved akklamasjon.

Vedtak:

Åge Skøelv velges som styreleder for to år.

B) Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Anne Karin Gjørtz velges som styremedlem for to år.

Sverre Jøssund velges som styremedlem for ett år.

Avstemning:

Valgkomiteens forslag ble vedtatt ved akklamasjon.

Vedtak:

Anne Karin Gjørtz velges som styremedlem for to år.

Sverre Jøssund velges som styremedlem for ett år.

Møtet ble hevet kl.: 19:50.

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Åge Skøelv /S/

Fører av protokollen

Navn: Caroline Tyrén /S/

Protokollvitne

Navn: Synne Klausen /S/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Åge Skøelv	Vækerøveien 216 C	2024 - 2026
Styremedlem	Anne Karin Gjørtz	Vækerøveien 218	2024 - 2026
Styremedlem	Sverre Jøssund	Griniveien 9	2024 - 2025
Styremedlem	Thomas Larsen	Vækerøveien 218	2023 - 2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Vedlegg protokoll**NOTE: 15****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	2023	2022
Opptjent egenkapital bolig	1 089 762	1 866 119
Opptjent egenkapital lagerlokale (seksjon 58)	-254 880	-200 084
Opptjent egenkapital næring	-398 309	-344 172
SUM EGENKAPITAL	436 573	1 321 863



S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199605969](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM

Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.

Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.

Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing

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

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder for:

Boliger; *felt B1 - B12.*

Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*

Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*

Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldrecenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldrecenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*

Offentlig bygning (kirke); *felt O*

Garasjeanlegg under dekke.

Offentlige trafikkområder:

Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.

Gang- og sykkelvei, gangvei, torg

Sporvei, sporvei under terreng

Friområder (park, lekeareal)

Spesialområder bevaring: (bolig) *S3*, (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*

Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøktjenlig virksomhet

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

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomst, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring gjerder og skilt. Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldigram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.

Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 5. Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten

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

§ 6. Plassering av bebyggelse

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

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

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

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting. Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater. Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet. Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming. Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m² og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet. Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtypene, og som kantsteiner. Utendørs lagring tillates ikke. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

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

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m² pr. plass. Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.

I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/byggegrense og offentlig trafikkområde.

Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomst

Atkomst skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:

Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.

Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.

Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.

Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).

Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.

Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

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

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %

Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.

Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %

Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.

Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.

Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel <math>< 10^{\circ}</math>) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:

Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m² bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.
Inntil avklaring av Røtatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

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

Felt A2:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel $< 10^0$) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A5:

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

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien. Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m² bruksareal.

Felt A6:

Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.

Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m² bruksareal.

Felt A8:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Felt A9:

Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m² bruksareal.

Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.

Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m² bruksareal.

Felt A11:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m² bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:

Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).

Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.

Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m² bruksareal.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10⁰) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.

Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.

Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng.

Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:

Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.

Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.

Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.

Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m² bruksareal.

I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

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

Felt A17:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.

Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.

Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.

Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m² bruksareal.

Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)

I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.

Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tiliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke

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

§ 18. Innlemming i tiliggende boligregulering

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

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei

Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder*", datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser. Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.

Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.

Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei

På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.

Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.

Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivarettatt. Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.

Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

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

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet lekeareal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m²). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.

Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.

Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

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

Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:

Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.

Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:

Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.

Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.

Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.

Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.

Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.

Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.

Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

Gang- og sykkelvei:

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

Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.

Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:

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

Friområde:

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

Byggeområde felt A17:

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

TEGNFORKLARING

Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Rea
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder

- Avgrensning Offentlig Trafikkområde
- ▨ Gateparkering
- ▩ Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
- - - Sykkelfelt

Se også reguleringsbestemmelser.

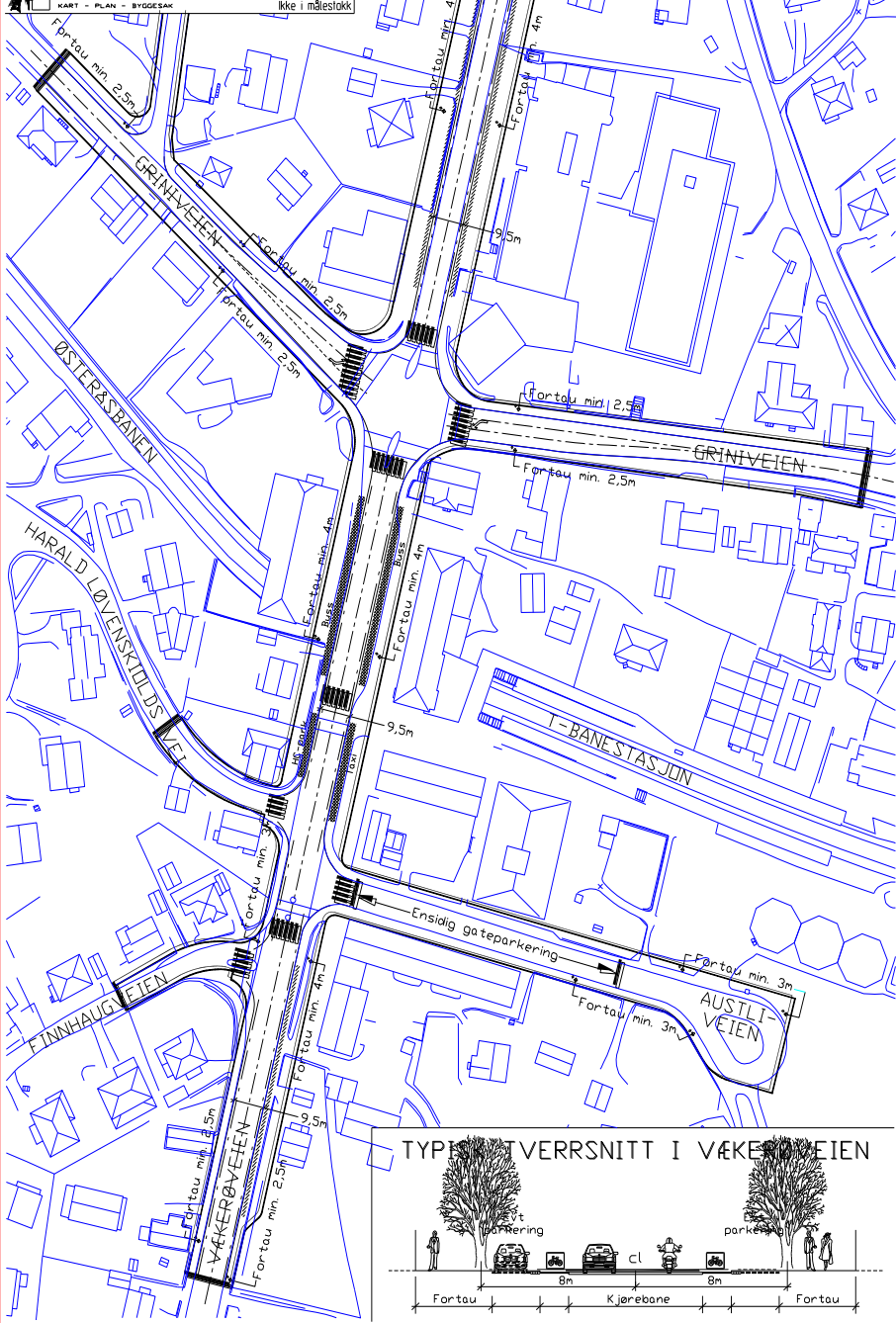
29.05.2002

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK

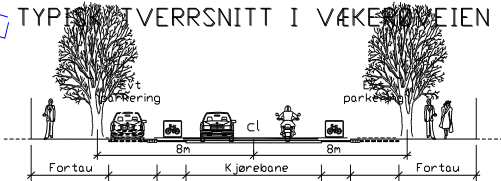


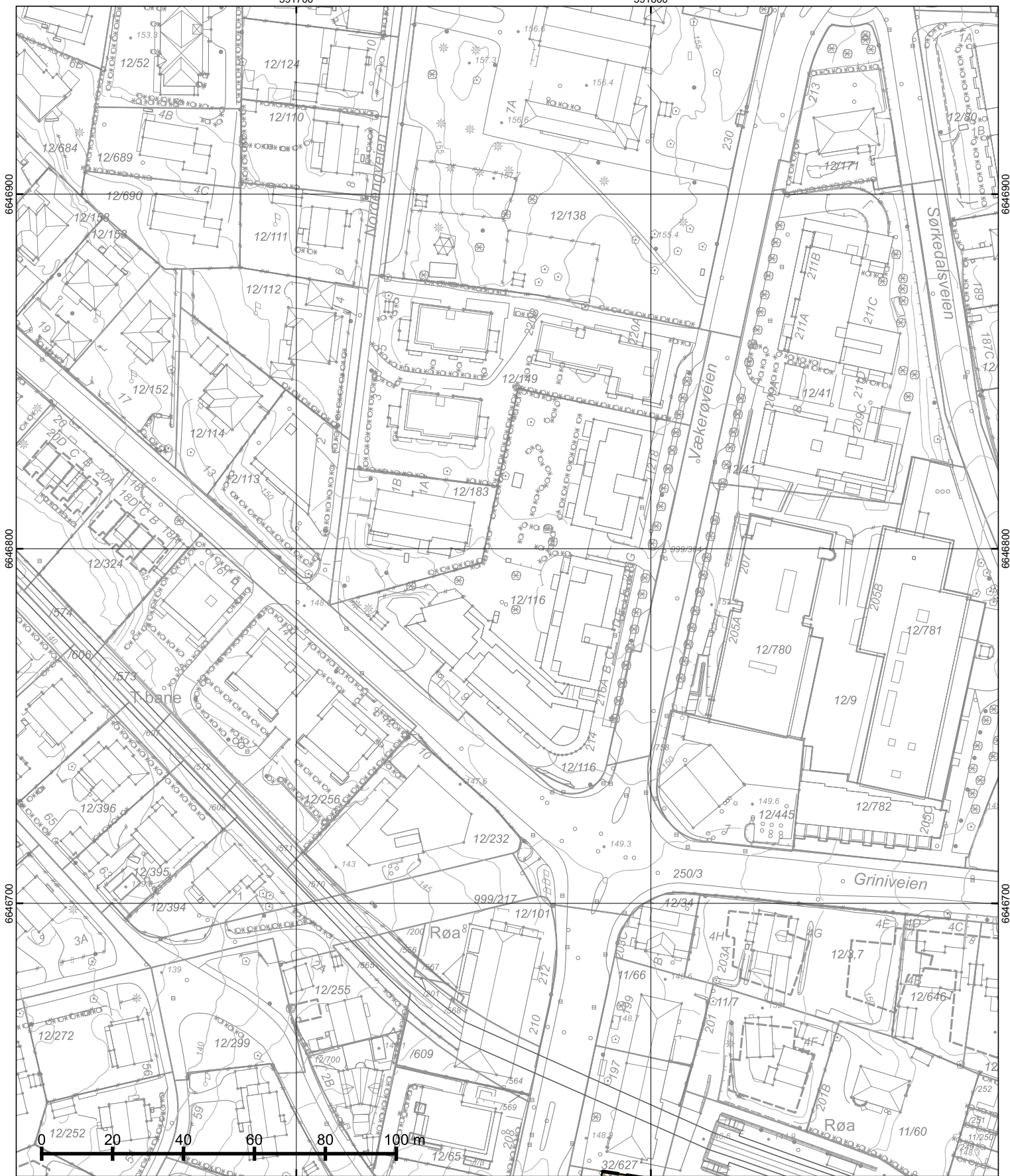
0 10 20 30 40 50

Ikke i målestokk




TYPE TVERRSNITT I VÅKERØYEIEN

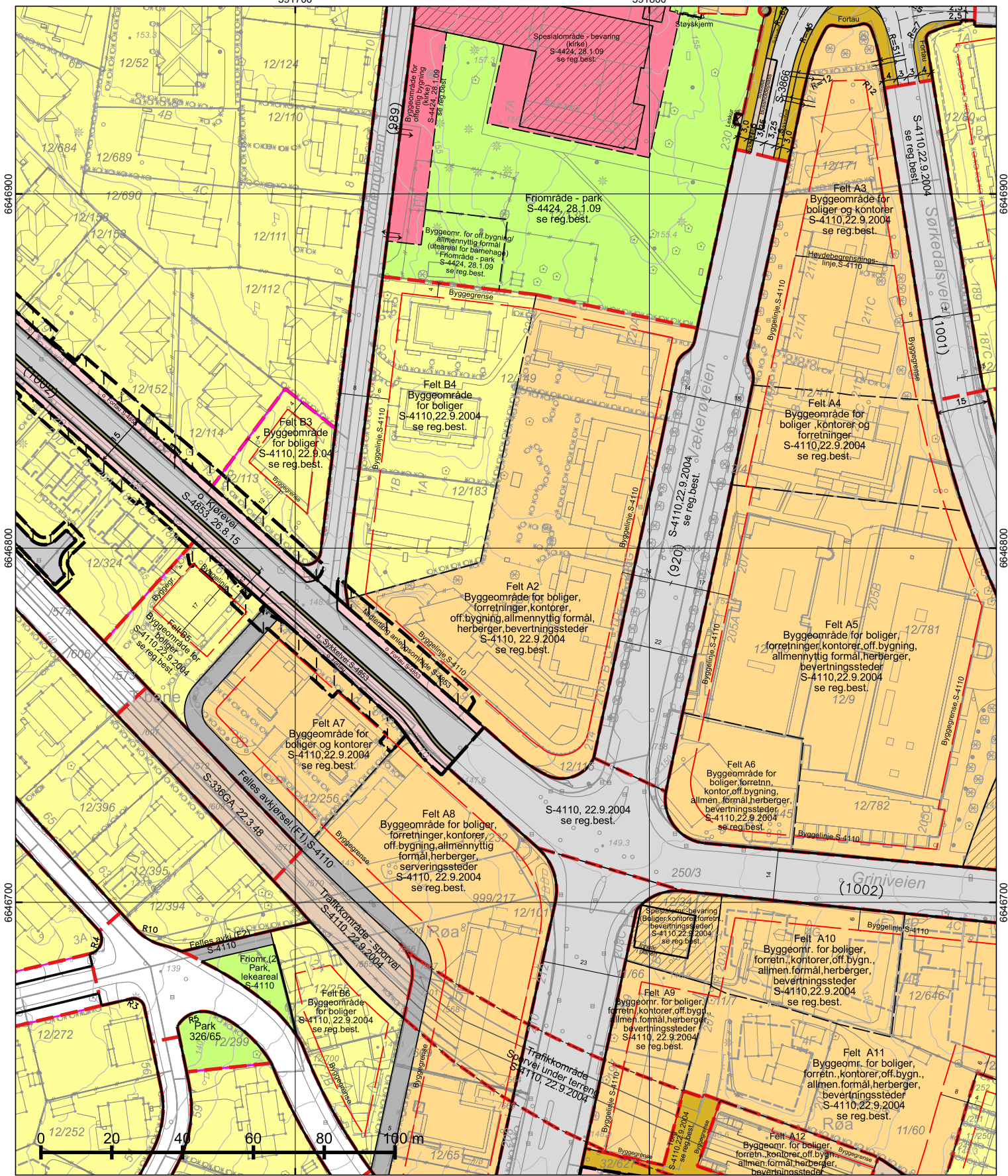




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 03.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 136591/ 86502138</p> <p>Adresse: VÆKERØVEIEN 218</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002419</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 12/116</p>		

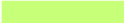

























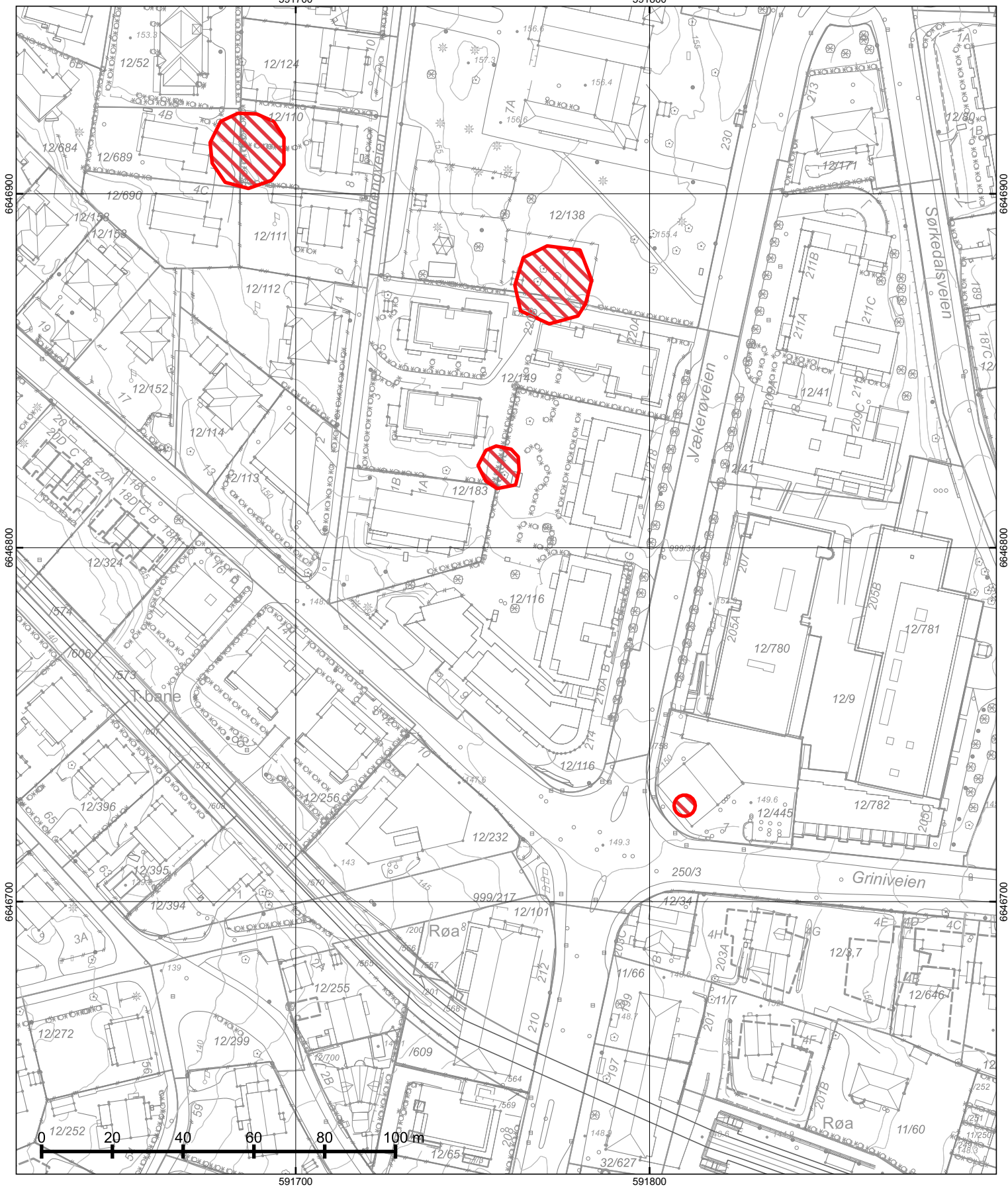
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 03.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 136591/ 86502138</p> <p>Adresse: VÆKERØVEIEN 218</p> <p>Gnr/Bnr: 12/116</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002419</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	143 - Kontor/bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Regulert stoyskjerm
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	335 - Torg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 03.12.2024

Bruker: FME

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: 136591/ 86502138

Adresse: VÆKERØVEIEN 218

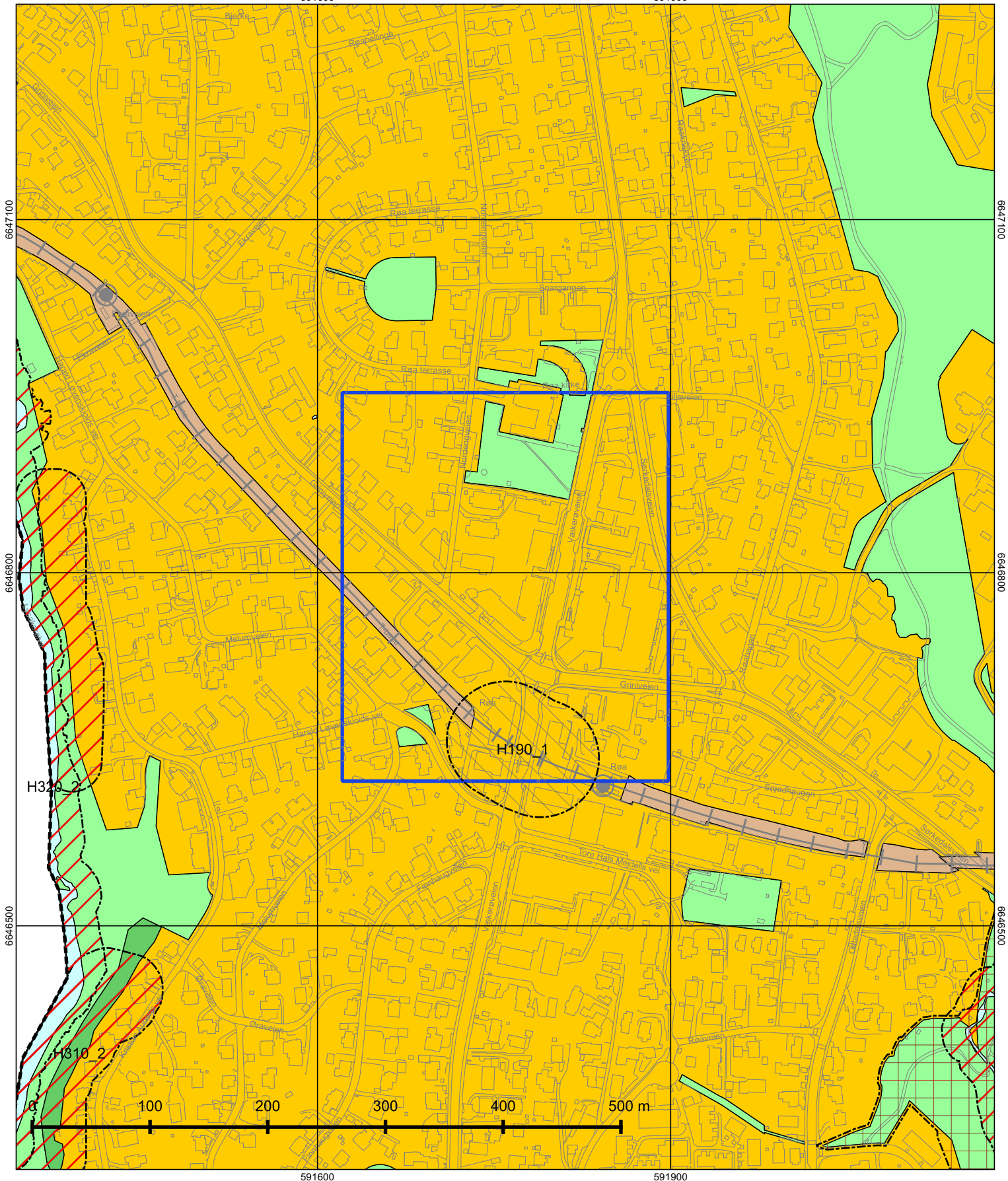
Gnr/Bnr: 12/116

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3002419

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 03.12.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 136591/86502138

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002419

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Røatunet

(organisasjonsnr: 992 943 521)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 02.06.2008
Endret: Sameiermøter 11.04.2011, 19.03.2015 og årsmøtet 10.05.2021

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Røatunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.06.2008.

2. Eiendommen

2.1 Generelt

Bebyggelsen og tomten gnr. 12, bnr. 116 i Oslo ligger i sameie mellom 56 boligseksjoner og to næringsseksjoner, til sammen 58 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Sameiebrøk

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2.3 Fellesområder

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap og gasstank med alle tilførselsledninger frem til den enkelte sameiers gasskap, er fellesanlegg. Det samme er port i garasjeanlegget, felles låsanlegg og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon. Salg, utleie eller lengre tids bortlån av seksjonen må forhåndsgodkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3.2 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

3.3 Eierbegrensning

Ingen personer kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet i andre tilfeller enn de som følger av boligseksjonslovens § 24 .

3.4 Salg av seksjon

Sameiere som overdrar sin seksjon, er forpliktet til å fremlegge gjeldende vedtekter for den nye sameieren.

Vedtektene er et vedlegg til kjøpekontrakten og tiltres når kjøpekontrakt for en seksjon underskrives.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Forretningslokalet

Forretningslokalet (snr. 1) har enerett til å bruke bygningsfasadene utenfor egen bruksenhet til skilting og annen markedsføring. Installasjoner på bygningsfasaden utenfor næringslokalene trenger ikke styregodkjennelse.

Forretningslokalet kan benyttes til enhver form for lovlig virksomhet.

Lagerlokalene (snr 58) har adkomstrett gjennom sameiets garasje U2.

Eierne av boligseksjonene (snr. 2-57) har enerett til å bruke alle eiendommens fellesarealer utendørs. Plassen foran varemottaket tilhører snr. 1 (forretningslokalet), og skal ikke benyttes av andre seksjonseiere.

4.3 Gjennomkjøring garasje

Naboeiendommen, Sameiet Røa Terrasse, org.nr 892.018.812, har adkomstrett til sin eiendom via sameiets garasjeanlegg. Retten er regulert i avtale datert 25/26. april 2005 mellom Coop Røa Eiendom AS og Røa Terrasse AS, og er bindende for sameiet.

4.5 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Det vises for øvrig til elerseksjonslovens § 28.

4.6 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Garasje

5.1. Generelt

Hver boligseksjon skal ha en eller flere fast anvist og nummerert biloppstillingsplass(er) i garasjen og sportsbod i kjelleren. Garasjeplassenes tilhørighet til seksjonen er tinglyst.

5.2. Utleie av garasjeplass

Utleie av boligens garasjeplasser skal på forhånd godkjennes av sameiets styre.

5.3 Lading av el-bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepunktet koples til elabonnementet for den enkelte seksjon eller i eget abonnement.

5.4 Spesielle behov

Sameiets garasjeplasser er brede og vil tilfredsstille de flestes behov. Sameiet har noen plasser merket som gjesteparkering. Disse plassene er enda bredere. Beboere som kan dokumentere behov for bruk av en slik plass kan søke styret om midlertidig bytte av parkeringsplass. Når behovet ikke lengre er til stede byttes parkeringsplassen tilbake til seksjonens ordinære parkeringsplass.

6. Vedlikehold

6.1 Generelt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Ved følgeskader i egen seksjon, som skyldes andre skader i seksjonen, og som dekkes av sameiets forsikring, betaler sameieren eventuell egenandels for sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

6.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vannrør fra og med seksjonens stoppekran, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører (inkl. lås) til boligen
- j) gassrør og gassinntak fra og med seksjonens stoppekran (i gasskapet).

6.3 Våtrom

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6.4 Begrensninger

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

6.5 Tilfeldige skader

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

6.6 Sluk og avløp

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

6.7 Begrensninger

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

6.8 Insekter og skadedyr

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

6.9 Varsel om skade

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

Ved skader på gassanlegget, gassrør eller lignendetilhørende utstyr plikter seksjonseier omgående å varsle styret om hendelsen og sørge for at hoved-gasskranen stenges umiddelbart.

6.10 Ny eier

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

6.11 Ansvar

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

7. Fordeling av kostnader og inntekter

7.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Av felleskostnadene fordeles 50% likt mellom sameierne. Resten fordeles etter sameierbrøken. Felleskostnader som utelukkende boligseksjonene har nytte av skal ikke belastes næringsseksjonene, men utlignes alene på boligseksjonene etter ovennevnte prinsipp. Tilsvarende skal felleskostnader som utelukkende en eller flere av næringsseksjonene har nytte av ikke belastes de øvrige seksjonene, men utlignes på den eller de næringsseksjoner som har nytte av kostnaden etter ovennevnte prinsipp.

7.2 Innbetaling

Den enkelte seksjonssameier skal betale månedlige à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet kan også dekke ekstraordinær avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7.3 Inntekter

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

8. Panterett

8.1 Gjensidig panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

8.2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

9. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

9.1 Mislighold

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

9.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Hvis leiligheten blir solgt i henhold til ovenstående må den tidligere sameieren flytte ut av leiligheten.

9.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

10. Årsmøtet

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel

10.2 Varsel

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest én uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene kan etter avtale sendes elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10.3 Innkalling

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og angi tid og sted for møtet. Etter avtale kan den sendes elektronisk. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet.

10.4 Deltagelse på årsmøtet

10.4.1 Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

10.5 Saker som kan behandles

Det kan ikke treffes vedtak om saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst totredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.6 Dagsorden for årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet
- 3) Fastsette budsjett for kommende år
- 4) Fastsette vederlag til styret
- 5) Velge styreleder og styremedlemmer som er på valg
- 6) Velge forretningsfører ved behov
- 7) Velge revisor ved behov
- 8) Behandle forslag fra styret og
- 9) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

10.7 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen til møteleder.

10.8 Protokoll

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 en sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10.9 Stemmerett

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

10.10 Vedtak

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.11 Kvalifisert flertall

Ved endringer av sameiervedtektene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- 1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 2) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 3) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- 4) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 5) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- 6) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- 7) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

10.12 Tilslutning fra samtlige sameiere

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

10.12 Inhabilitet

Ingen sameiere kan delta i en avstemming dersom man er inhabil, jevnfør eierseksjonslovens § 48

11. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst tre dager og høyst tyve dager. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt de saker som vil bli behandlet.

12. Styret og dets vedtak

12.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

12.1.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer.

12.1.2 Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Styremedlemmer kan gjenvelges.

- 12.1.3 Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- 12.1.4 Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode.
- 12.1.5 Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- 12.1.6 Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

12.2 Styremøter

- 12.2.1 Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.2.2 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 12.2.3 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- 12.2.4 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for at bebyggelsen er fullverdiforsikret til enhver tid, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

- 12.4.1 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- 12.4.2 Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.5 Inhabilitet

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

12.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

12.6.1 Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

12.6.2 Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

13. Forretningsfører og funksjonærer

13.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen forretningsfører er valgt.

13.2 Ansatte

Sameiet skal som hovedregel ikke ha ansatte og arbeidsgiveransvar.

Styret ansetter eventuelle funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir funksjonærer avskjed.

14. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. Sameiers plikter

Samtlige sameiere er forpliktet til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler

16. Lov om eierseksjoner

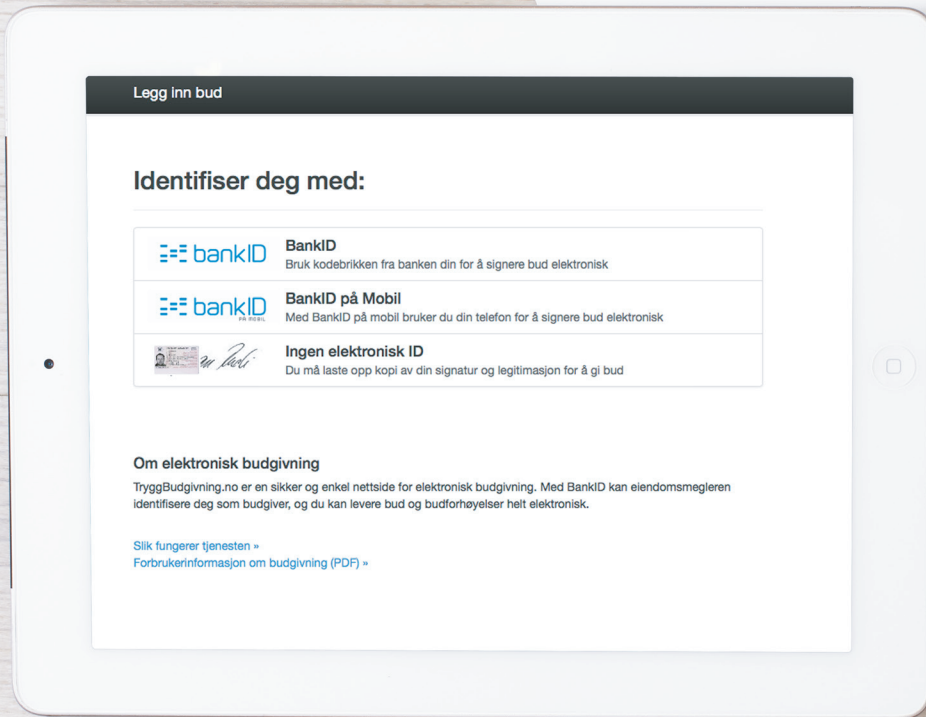
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder de reglene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3281977/kwlebexwgh>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:
www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

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



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@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 verddivurdering 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 verddivurdering 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. Verdivurdering 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