

Griniveien 4A

RØA X | OSLO

Kr 6 390 000,-



Forstrand & Co

— Velkommen til

Griniveien 4A

Griniveien 4A

RØA X | OSLO

Velkommen til Griniveien 4A! En moderne og arealeffektiv 2-roms eierleilighet med vannbåren gulvvarme og heis.

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Røa. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong med utsikt over det pent opparbeidede gårdsrommet. Du har umiddelbar nærhet til Røa Senter med alle servicetilbud, samt kort vei til Mærradalen og turmulighetene langs Lysakerelven.

Høydepunkter:

- Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat, flislagt bad med store 60x60 fliser og opplegg for vaskemaskin
- 1-stavs lys eikeparkett i stue og soverom
- Balansert ventilasjon
- Sportsbod i kjeller
- Kort gange til Røa T-banestasjon (ca. 1 min)

Velkommen til visning!

Prisantydning: 6 390 000,-

Totale omkostninger: 49 010,-

Estimert total pris inkl. omk.: 6 439 010,-

Felleskostnader pr. mnd: 2 129,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 44/49 m²

Etasje: 2

Antall rom: 1

Oppdragsnummer: 3-0092/26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Tittel: eiendomsmegler

Mobil: 48134527

E-post: anne@roislandco.no





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Entré med flislagt gulv og vannbåren varme. Ytterdøren er utstyrt med smartlås.





Baderomsinnredning fra INR, fliser fra Marazzi og vannbåren gulvvarme. Det er opplegg for vaskemaskin.



Delikat bad med vegghengt toalett fra Villeroy & Boch, dusjarmatur fra Tapwell og dusjhjørne med glassvegger.



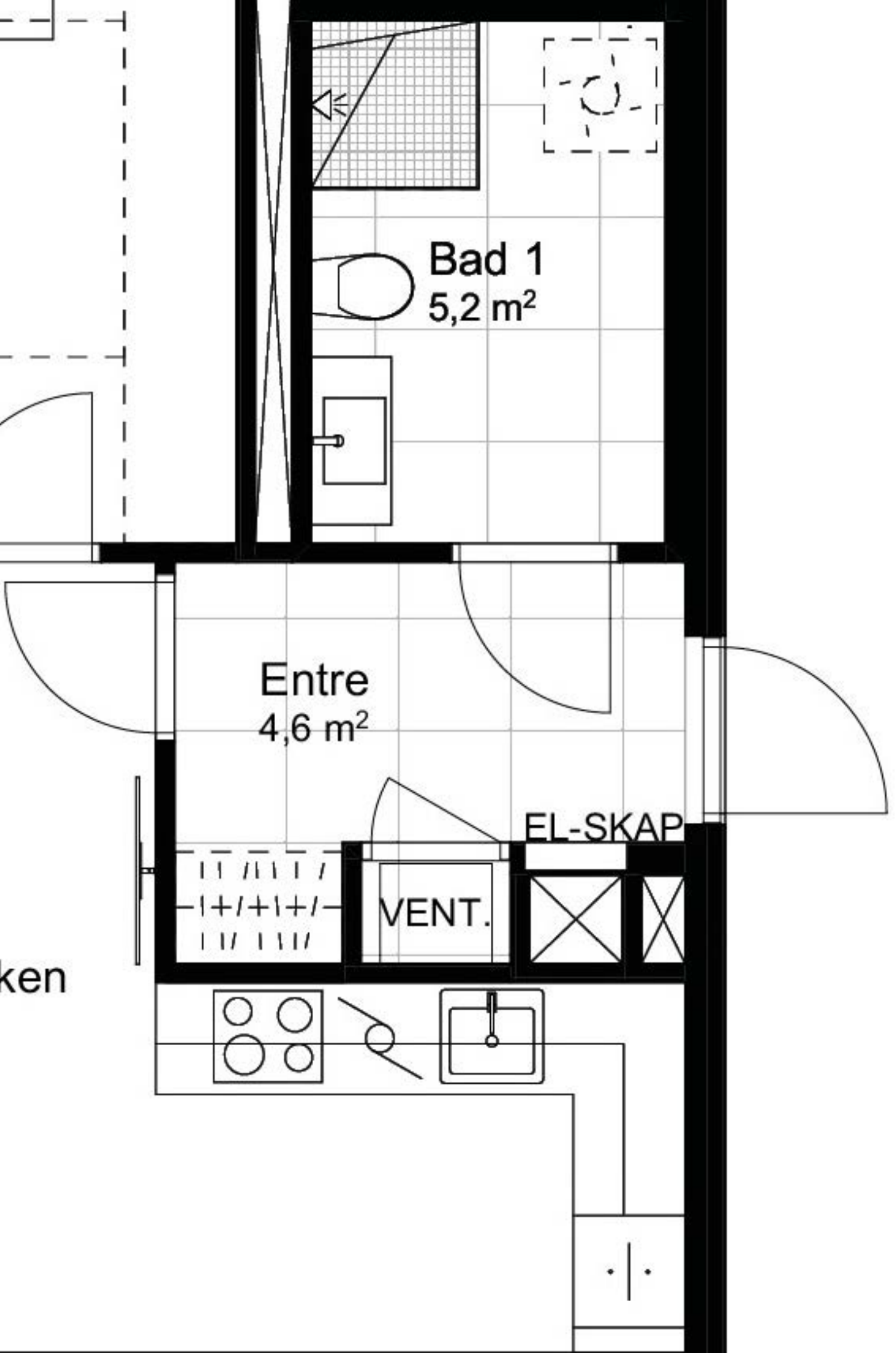
Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens, inkludert stekeovn med pyrolyse og induksjonstopp.

This is a floor plan of a house. It features three main areas: a bedroom at the top, a living and dining area in the center, and a balcony on the left. The bedroom is a rectangle with a dashed line indicating a doorway. The living and dining area contains a sofa, a round table with four chairs, and a dining table with four chairs. The balcony is a long, narrow rectangle with vertical lines representing a railing. A thick black line runs vertically through the center, separating the balcony from the interior rooms.

Sov 1
11,8 m²

Balkong
5,5 m²

Stue / Kjøke
20,5 m²





Utsikt mot fellesarealene som er opparbeidet med grønne soner, sittebenker og lekeapparater.



Bygget har en moderne fasade i tegl. Herfra er det kun et par minutters gange til Røa T-banestasjon.

Griniveien 4A

— Alt du trenger å vite

Adresse

Griniveien 4A, 0756 OSLO

Matrikkel

Gnr. 11, bnr. 7, snr. 8

Eier

Selger: Turnkey AS

Områdebeskrivelse

Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Røa. Her bor du skjermet fra trafikk, men med Røa T-banestasjon bare et par minutters gange fra døren. T-banen tar deg til Majorstuen på under ti minutter.

Alle de daglige servicetilbudene ligger i umiddelbar nærhet. En kort spasertur tar deg til Røa Senter med blant annet matbutikker som Meny, apotek, vinmonopol og et variert utvalg butikker. Her finner du også treningssentre som SATS og EVO.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole er begge i gangavstand, og det samme gjelder flere barnehager, som Røa menighetsbarnehage og Hamborg barnehage.

For rekreasjon og friluftsliv er veien kort til Mærradalen med fine turstier, og Lysakerelven byr på turmuligheter sommer som vinter. Fra balkongen ser du ut over det pent opparbeidede og grønne gårdsrommet, som har sittegrupper og lekeapparater.

Tomt

Felles eiet tomt for sameiet på 4550 m². Boligseksjonene har enerett til bruk av utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst. Fellesarealene mellom byggene er opparbeidet med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangarealer med fast og gruset dekke. Det er utvendig belysning på fellesarealene og frostsikker utekran ved hvert hovedinngangsparti.

Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 49 kvm

BRA-i: 44 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 7 kvm

Arealbeskrivelse;

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Leiligheten har en balkong på 7 m². I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod på ca. 5 m² i kjelleretasjen.

Standard

En nyoppført 2-roms leilighet i et bygg med bærekonstruksjoner i stål og betong, fundamentert på fjell og oppført etter TEK17. Leiligheten leveres med vannbåren gulvvarme med jordvarme i alle rom, balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Planløsningen er enkel og gjennomtenkt: entré leder inn til stue og kjøkken i åpen løsning, med soverom og bad tilgjengelig fra samme plan. Balkong mot sørvest er tilgjengelig fra stue/kjøkken-området. Standarden er gjennomgående ny, med 1-stavs eikeparkett, flislagte våtrom og et fullt utstyrt kjøkken fra HTH med hvitevarepakke fra Siemens.

Entré:

Inngangsdøren er kompakt med glatt dørblad i finert lys eik, med eikefinerte foringer og smartlås. Innen entréen er gulvet flislagt, og rommet har termostatstyrt vannbåren gulvvarme. LED-downlights med dimmer i himlingen gir god belysning. Sikringsskapet er plassert her, og ventilasjonsaggregatet er plassert i en nisje med dør. Herfra åpner leiligheten seg mot stue/

kjøkken-området rett frem.

Stue:

Store skyvedører i aluminium åpner stuen mot den sørvestvendte balkongen og slipper inn godt dagslys. Gulvet er belagt med 1-stavs lys eikeparkett med kvist, behandlet med børstet hvit matt lakk, og under parketten ligger termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme. Rommet har plass til en romslig sofagruppe og et spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør at dagslyset fra balkongdørene treffer hele fellesarealet. Vegger og himling er hvite.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra HTH, type Focus, med ekstra høye overskap med foring til tak i MDF og dempere på alle skapdører og skuffer. . Hvitevarepakken fra Siemens består av innbyggingsovn med pyrolyse, 60 cm induksjonstopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er Røroshetta Crystall 1160 med kullfilter, montert under overskap. LED-belysning under overskap. Kildesortering i 80 cm bred skuff under vask, med mulighet for 6 fraksjoner. Stuss og avløp for oppvaskmaskin er tilrettelagt. Komfyrvakt er inkludert. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Soverom:

Soverommet har et stort vindu med aluminiumsramme som slipper inn godt dagslys. Gulvet er det samme 1-stavs eikeparketten med børstet hvit matt lakk som i stuen, og vannbåren gulvvarme med jordvarme ligger under. Vegger og himling er hvite. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med avtrekk via spalte under dør.

Bad:

Badet er flislagt på gulv og vegger med Marazzi Terratech på gulv og Marazzi SistemS på vegg, med mindre fliser i dusjsonen. Termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme. LED-downlights i himling med dimmer. Baderomsinnredning med heldekkende hvit servant med rette kanter, servantskap med skuffer med demping og rundt speil med integrert lys. Ettgreps servantbatteri Tapwell EVM071. Dusjarmatur Tapwell TVM7200, trykk- og termostatstyrt. Rette dusjvegger i klart glass. Vegghengt WC Villeroy & Boch. Stikkontakter for vaskemaskin, tørketrommel og ved servant. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning via avtrekksventiler.

Balkong:

Den sørvestvendte balkongen nås via skyvedørene fra stue/kjøkken-området. Gulvet er tremmegulv i tre, og rekkverket er klart glass over en lav teglbrystning, med u-profil håndløper på toppen. Balkongen har plass til sittemøbler og vender mot det opparbeidede

fellesuteareal med grønne soner, benker og beplantning.

Lagring:

Det medfølger en sportsbod på ca. 5 m² i kjellerplan, med skillevegger i stålnetting og hengelåsfeste på dør. Det kan forekomme begrenset lagringshøyde grunnet konstruksjoner, sprinkling og rørføringer. Boden er tilgjengelig via heis eller trapp ned til bodsonen i kjelleretasjen. Ingen garderobeskap eller garderobeinnredning er inkludert i standardleveransen, men kan bestilles som tilvalg.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Bebyggelse

Informasjon er hentet fra opprinnelig salgsoppgave og leveransebeskrivelse

Bygning:

Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong og er fundamentert på fjell. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong, alternativt plassbygd. Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, og utvendig teglkledning, platekledning eller luftet trekledning. Bærevegger og leilighetsskillevegger er i betong. Innvendige skillevegger utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400). Prosjektet planlegges BREEAM-sertifisert til Very Good.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling i aluminium. Dør- og vindusmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Omfang av solskjerming av vinduer (screens) leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, og med elektrisk betjening. Dette innebærer at ikke alle vinduer får solskjerming.

Dører:

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad i finert, lys eik, med eikefinerte foringer og gerikter, og er levert med smartlås. Innvendige dører er kompakte glatte dørblader av type Swedoor Stable med pluskarm og tetningslist. Karmer, utføringer og gerikter er malt i samme farge som dørbladet. Balkongdører leveres med utvendig mantling i aluminium.

Trapper/adkomst:

Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp,

som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Spilerekkeverk i trappeoppgang leveres i lakkert stål med håndløper i eik. I trapp ned til kjeller og i trapp fra inngangspartiet opp en etasje er det fliser. Videre blir det levert teppegulv i korridorer og trapper.

Balkong/terrasse:

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv (terrassedekke i tre). Rekkverket er av klart glass over en lav teglbrystning på utsiden av balkongen, platekledd mot innsiden og med en u-profil håndløper på toppen av glasset. Undersiden av balkongen er i betong. Leilighet A-204 har en balkong på 5,0 m². Det er vannuttak på takterrasser.

VVS-installasjoner:

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg og eventuelt tak på bad. Hver leilighet har egen stoppekran plassert i vannskap. Varmt vann leveres fra sentral tilknyttet jordvarme. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med pop-down for brannslukking. Det leveres 900 mm slukrenne i dusj og sluk i gulv på vaskerom.

Ventilasjon:

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken og bad skjer via avtrekksventiler, og fra øvrige rom via spalte under dør eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted. I leiligheter med aggregat i entré/gang vil det leveres i nisje med dør. Kjøkkenventilator er med kullfilter, type Røroshetta Crystall 1160. Luftinntak er i fasade og avkast over tak.

Tekniske detaljer:

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme i alle rom bortsett fra bod. Det er røyk-/brannvarslere iht. krav og ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet. Det er smart porttelefon ved fellesinngangsdør og elektronisk lås på leilighetsdør. Alle leilighetene er tilgjengelige med heis.

Elektrisk anlegg:

Elektro leveres iht. elektrotegning. Leilighetene leveres generelt med brytere, stikk og elektrisk materiell fra Elko plus. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For belysningspunkt i betonghimling, leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg. I entré leveres det LED downlights med dimmer. Det blir forberedt for trådløst nettverk i tilknytning til nettverkspunkt i sikringsskapet. Det leveres ikke TV- eller nettverkspunkter ellers i leiligheten. Videre leveres generelt to stikkontakter ved tak med dimmer på vegg for takbelysning. På soverom levers det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. På kjøkken leveres det LED-belysning under

overskap levert av kjøkkenleverandør, stikk og bryter til denne belysningen. Standard leveranse er: 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A, 1 stikkontakt for stekeovn 16A, 1 stikkontakt for kjøleskap, 1 stikkontakt for oppvaskmaskin, 1 stikkontakt for ventilator, komfyrvakt, 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk, 1-2 stikkontakter ved tak med bryter(e) på vegg. På bad leveres det LED downlights i tak med dimmer. To enkle stikkontakter, en for vaskemaskin og en for tørketrommel, samt en dobbel stikkontakt ved servant. Sikringsskap er plassert i entré. Ladepunkt til elbil kan kjøpes som tilvalg. Det leveres lademulighet for el-sykkel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse. Denne ble gitt den 08.05.26 .

gjenstående arbeid:

- litt asfalt arbeid
- nødlys inngangspart 4D
- Rekkverk på støttemur hus A

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper

er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Oppvarming

Oppvarming med jordvarme via termostattstyrt vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av bod og nisjer for ventilasjonsaggregat. Dette inkluderer badrom og WC. Det er egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd grønn B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens utgifter

Fellesutgiftene er kr 2 129,- per måned og inkluderer kommunale avgifter, eiendomsskatt og internett (fiberaksess).

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Startkapital bolig: kr 2 070,-
- Fiberaksess: kr 59,-

Fjernvarme er ikke inkludert i fellesutgiftene og avregnes direkte fra leverandør til den enkelte seksjonseier.

Fra 1. juli 2026 endres navnet på kostnadsposten 'Startkapital bolig' til 'Felleskostnader bolig'. Beløpet og de totale fellesutgiftene forblir uendret.

Leiligheten har ikke vært bebodd

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Skattesatsen er: 2,35 promille for boliger og fritidsboliger. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

inkludert i felleskostnader

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig";

(andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Informasjon om sameiet

Sameiets navn er Røa X Eierseksjonssameie, org.nr. 937006810.

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendom AS.

Lånebetingelser fellesgjeld:

«Det er pr. 04.06.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon.

Vedtekter: Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regnskap / budsjett: Sameiet er et nybyggprosjekt og første årsregnskap vil bli utstedt for regnskapsåret 2026. Nåværende felleskostnader er basert på et utkast til driftsbudsjett for første driftsår, utarbeidet av forretningsfører. Megler har kopi av dette for interessenter.

Fra 1. juli 2026 endres kostnadsposten 'Startkapital bolig' til 'Felleskostnader bolig'. Beløpet og de totale felleskostnadene forblir uendret.

Sikringsordning fellesgjeld: De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiets forsikringsselskap er Tryg Forsikring med polisenummer: 3900189.

Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i Reguleringsplan S-4110, vedtatt 22.09.2004.

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan S-4882, vedtatt 03.02.2016. Planen gjelder for areal under bakken (vertikalnivå 1) og regulerer dette til

forretningsvirksomhet og privat/offentlig tjenesteyting.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1929/175-1/105 29.04.1929 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1929/78-1/105 19.07.1929 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1930/12-1/105 26.09.1930 RETTIGHETER IFLG.
SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1934/901667-1/105 05.10.1934 SKJØNN
FRAVIKESKJENNELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1934/901668-1/105 05.10.1934 SKJØNN
FRAVIKESKJENNELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1939/6399-1/105 06.05.1939 BEST. OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1958/270-1/105 09.01.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1958/2235-1/105 27.02.1958 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1958/5204-1/105 12.05.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1959/12205-1/105 09.10.1959 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

1961/6854-1/105 06.06.1961 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

2024/2387748-1/200 18.12.2024 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om støyskjerm
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 7

2026/217880-1/200 25.02.2026 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig rett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/234300-1/200 02.03.2026 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 34
Bestemmelse om å benytte areal for drift,
vedlikehold og reoperasjon av sin vegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/271821-1/200 10.03.2026 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 66
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/272055-1/200 10.03.2026 BESTEMMELSE OM
VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 11 BNR: 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1244666-1/200 16.10.2025 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/5786

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst
skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt
at følger med i handelen. Gjennomføring av
handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser

som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Adgang til Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Overtagelse

Etter avtale.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:

Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstilling. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylling av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 47 820,-
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 585,-
- 3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 585,-

Totalt omkostninger: Kr. 49 010,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til fastpris: kr. 6 299 010,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for

videre oppfølging.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

Selger har likevel fylt ut egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven. Budgivere forplikter seg til å sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.400,- i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er

forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Provisjon: 58 000

Tilretteleggingsgebyr: kr.12.000

Visninger: kr. 2.500 pr. stk.

Markedsføringspakke: kr. 20 000

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50,-

Oppgjørshonorar: kr. 6.950,-

Inneståelse- og utleggshonorar: kr. 2.500,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil

Vedtekter

Meglerbrev

Nokkelopplysninger

Reguleringskart Leveransebeskrivelse.

Arealbekreftelse.

Arealmålingsrapport

Salgsoppgavedato

09.06.2026

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

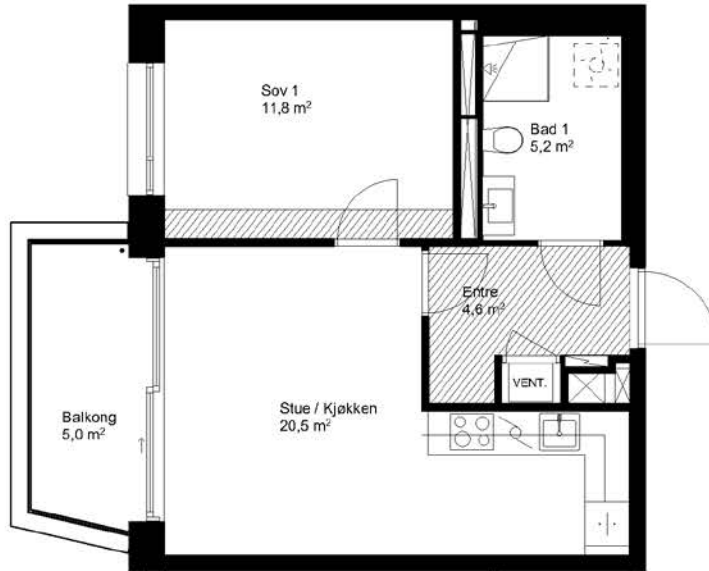
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



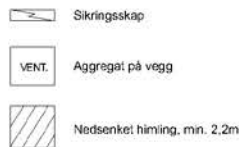
Definisjoner:

Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
BRA-e: Eksentert areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f. eks. kjellerbod.
BRA-b: Areal for innglasset balkong.
Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
TBA: Areal på terrasse og balkong. Areal: oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.
 Oppgitt romareal er netto romareal. Netto romareal er begrenset av de omsluttende veggens innside. (Der tegninger opplyser arealer pr rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.)

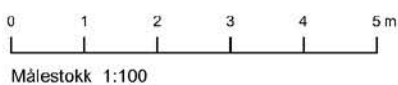
Areal i henhold til NS3940: 2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse:

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Mindre justeringer i boligen kan forekomme, herunder også plassering av tekniske installasjoner, samt endring av innkassinger og nedsenking av himling.
 - Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l.
 - Endelig høge- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
 - Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.
 - Elektriske punkter vises ikke på tegningen. Det vil bli utarbeidet egen elektrotegning i detaljprosjekteringen.
 - Bod/vaskerom leveres enlen med nedkassinger for tekniske installasjoner, alternativt med hel nedsenket himling. Dersom ventilasjonskanaler m.m. medfører at nedsenket himling i bod/vaskerom blir lav eller på andre måter ikke hensiktsmessig for rommets bruk, kan entreprenør velge å la denne utgå. Det vil da bli synlige tekniske føringer i boden/vaskerommet.
 - Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
 - Himlingshøyde på bad er ca. 2,2 meter og nedsenket himling vises ikke ved skråvr.
 - Det leveres vannbåren varme i alle rom med unntak av boder og reiser for ventilasjonsaggregat.
 - Det vil forekomme synlige spånkerhoder.
 - Varmeskapet plasseres fortrinnsvis over toalett.
 - Boligen er uformet som tilgjengelig boenhet.
- Sov 1 og Stue/Kjøkken må leveres med hvite vegger og hvit himling pga. deggylskrav.



Kontraktstegning - Røa X



Revisjon	
Dato	20.01.2026
Leilighet	A-204
Etasje	2. etg.
Leilighetstype	2-roms
Areal BRA-i /BRA-e/ BRA-b	46m² / 5m² / -
Areal Total BRA / TBA	51m² / 5m²



SKANSKA

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Nabolagsprofil

Griniveien 4A - Nabolaget Røhagan - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Røa T	2 min
Linje 2N, 41, 42, 42N	0.1 km
Røa	2 min
T-bane, buss	0.2 km
Røa	3 min
Linje 2	0.3 km
Sollerud	7 min
Linje 13	3.3 km
Majorstuen	9 min
T-bane, buss, trikk	4.5 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	7 min
545 elever, 26 klasser	0.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.)	12 min
476 elever, 23 klasser	1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	14 min
505 elever, 25 klasser	1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	17 min
497 elever, 22 klasser	1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	10 min
699 elever, 42 klasser	0.8 km
Persbråten videregående skole	11 min
650 elever, 25 klasser	0.9 km
Ullern videregående skole	8 min
530 elever, 20 klasser	3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

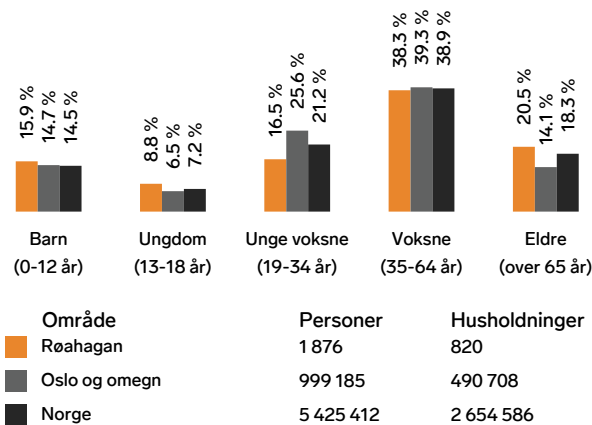
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Røa menighetsbarnehage (1-5 år)	5 min
84 barn	0.4 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	5 min
63 barn	0.4 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	5 min
53 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Røakrysset	2 min
PostNord	0.2 km
Meny Røa	3 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

Sport

⚽ Austliveien - balløkke	5 min	🚶
Aktivitetssområde	0.4 km	
⚽ Snargangen barnepark - ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 EVO Røa	3 min	🚶
🏊 SATS Røa Trening&Bad	4 min	🚶

Boligmasse



27% enebolig
12% rekkehus
35% blokk
26% annet

«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

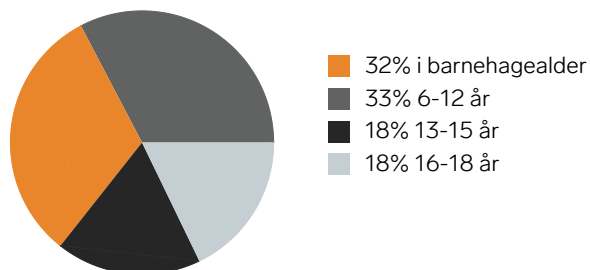
Sitat fra en lokalkjent



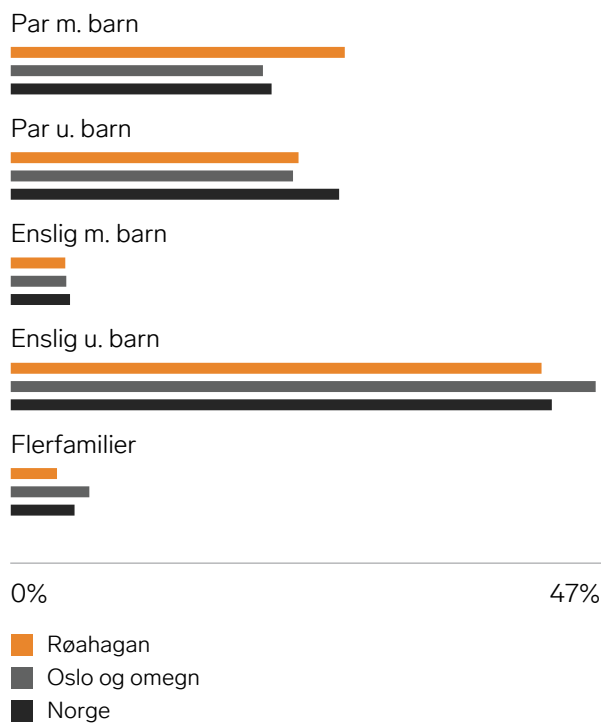
Varer/Tjenester

🏪 Røa Senter	2 min	🚶
🏪 Vitusapotek Røa	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

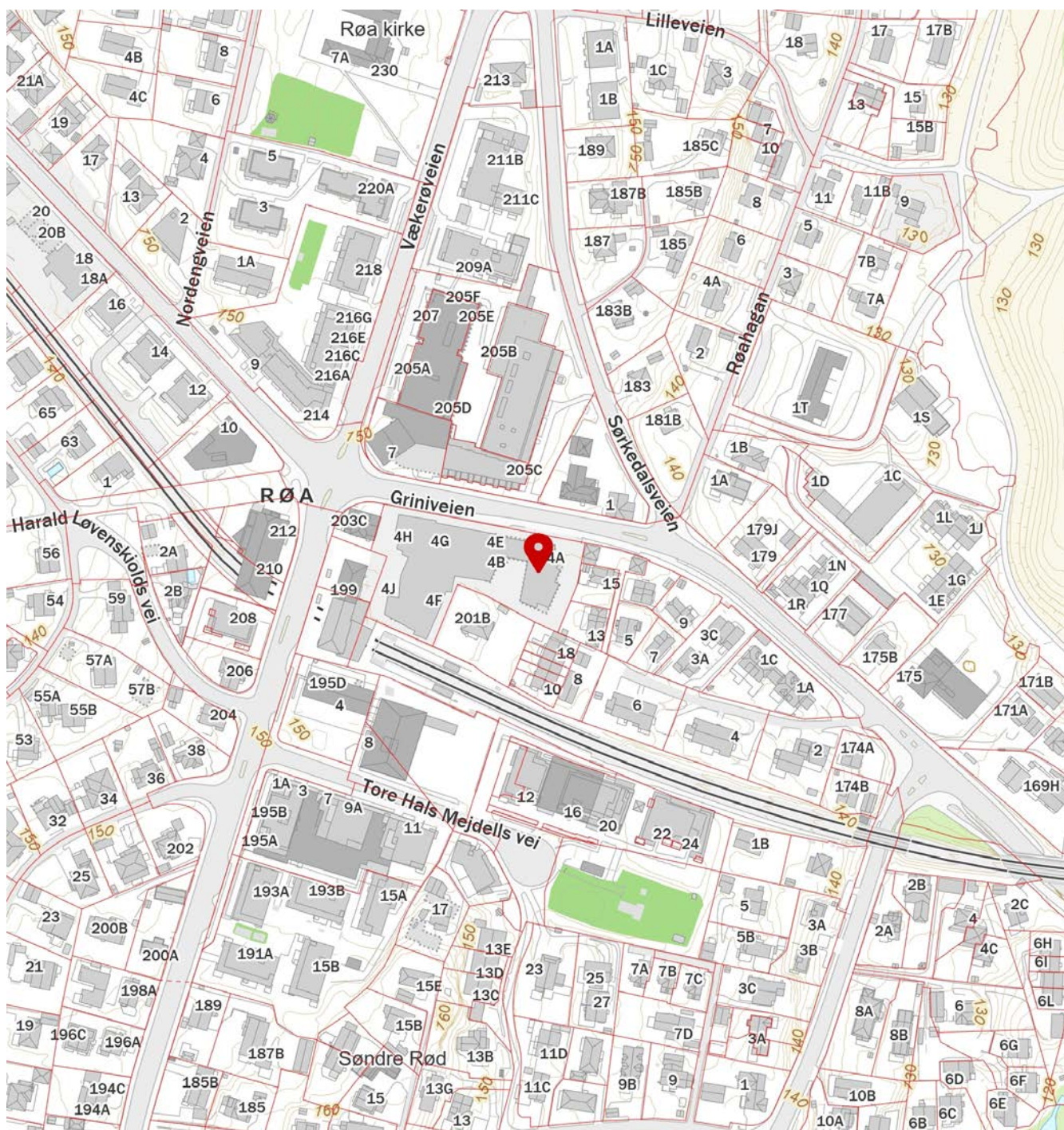
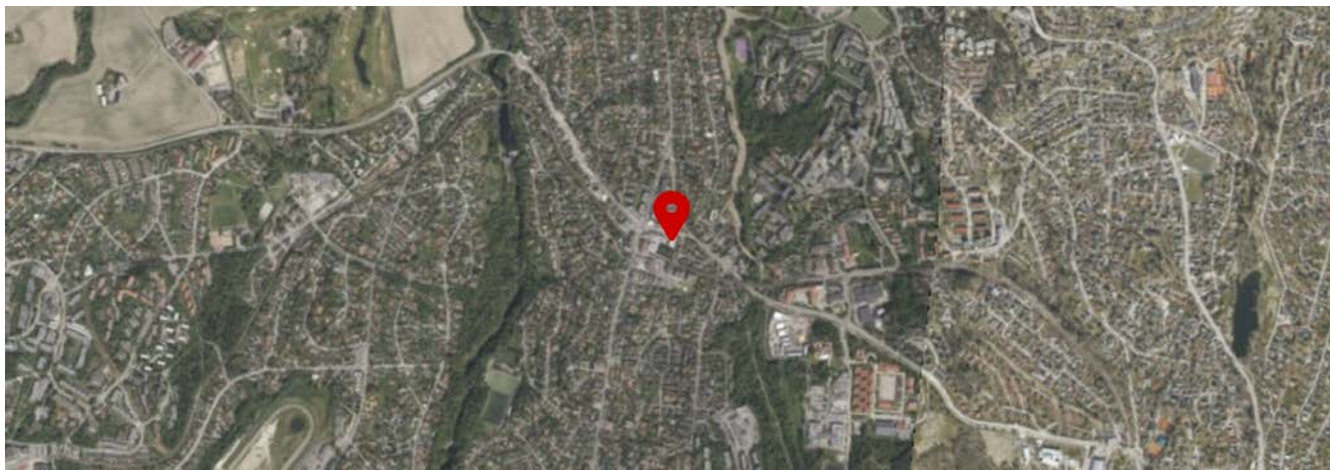


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<u>Røisland & Co Eiendomsmedl.</u>	Oppdragsnr.	
Adresse	<u>Gimveien 9A</u>		
Postnr.	<u>0756</u>	Sted	<u>Oslo</u>
Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u> </u> År <u> </u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
<u>Turnkey</u>			
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

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

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Ingen kjenske har bl boligen, kjent på tegning og kun overtatt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- ☐ 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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Turnkey

Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Griniveien 4A, 0756 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 11, bnr. 7, snr. 8



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 11484-2228

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RQ1894

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas B. Vogt



TEK :NORGE

Gyldig rapport
08.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

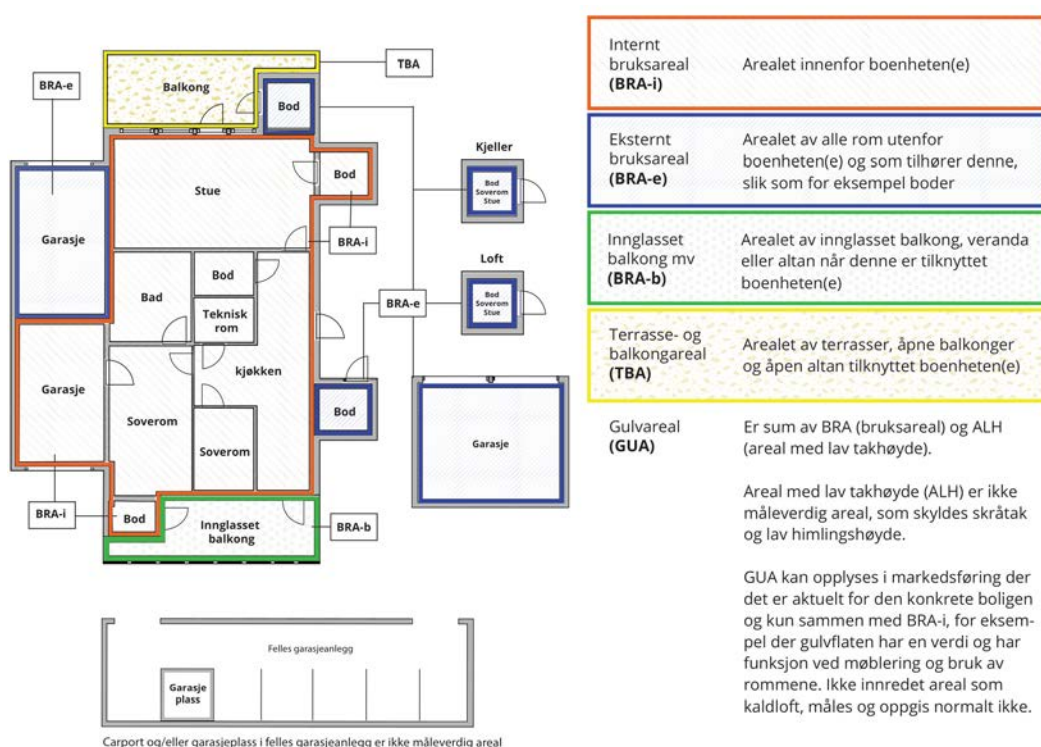
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	7
Kjeller		5		5	
SUM	44	5			7
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, tekningsrom		
Kjeller	Bod	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
05.6.2026			Thomas B. Vogt Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	7		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Griniveien 4A							
Hjemmelshaver							
Skanska Norge AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Røisland & Co Eiendomsmegling AS - avd Boligsalg v/Anne Heidi Rødal
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO
E-post: anne@roislandco.no

Deres ref.: 3-0092/26 Vår ref.: 10241-1-08

Dato: 04.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Røa X Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 937006810
Seksjonseier: Turnkey AS
Adresse: Griniveien 4 A, 0756 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 11
Bnr. 7

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3900189.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Garasje: de som har kjøp garasjeplass betaler sin andel av felleskostnader for drift av garasjekjeller. Ved eierskifte vil det tilkomme ett adm.gebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste.
- Fjernvarme avregnes direkte fra Lyse til seksjonseier, går ikke via sameiet.
- Årsmøte: ikke vært avholdt pt
- Årsoppgave: vil utstedes første gang 31.12.2026
- Sameiet har ingen ordensregler pt

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 129,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Startkapital bolig		2 070,00 fra 01.07.2026
Fiberaksess	59,00	
Felleskostnader bolig	2 070,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må

henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto: reservasjon.oef@obos.no)

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Røa X Eierseksjonssameie,

org. nr. 937 006 810

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa X Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.10.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 55 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner for næringsvirksomhet og en næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 11, bnr. 7 i Oslo kommune.

Seksjon 1 – 55	Boligseksjoner (bolig)
Seksjon 56 – 57	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet i nybygg
Seksjon 58	Næringsseksjon i bevart frittliggende hus.
Seksjon 59	Næringsseksjon for parkering

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser og uteservering), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

Det tillates ikke løse gjenstander eller annet som potensielt kan falle ned fra balkong/terrasse og som kan være til hindrer for sporveistriften. Det må vises særlig hensyn til løse gjenstander til nært Sporveiens eiendom i sør.

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

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Bolig har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), boder, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner og tilleggsdel i kjeller.

Næring 56 og 57 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for uteservering, varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Næringsseksjon 58 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- uteareal og egen adkomst.

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

Næringsseksjonene 56, 57 og 58 har fortrinnsrett til bruk av avfallsrommet med inngang fra Griniveien. Dersom fremtidige krav fra renovasjonsetaten til avfallsfraksjoner e.l. for boligseksjonene medfører at sameiet får behov for å benytte deler av arealet i avfallsrommet for å oppfylle kravene, skal næringsseksjonene akseptere og medvirke til slik felles bruk, såfremt næringsseksjonenes behov fortsatt er ivaretatt

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 59. Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 2/79 for en vanlig plass (35 stk.) og 3/79 for en dobbel plass (3 stk.), totalt $70/79 + 9/79 = 79/79$. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Røa-X Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

55 boder er seksjonert som fellesareal og to overskuddsboder som tilleggsgdeler til de boligseksjonene som disponerer disse. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass kan bare selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
-
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Røa X Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet, med mindre garasjesameiet velger sitt eget styre.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(4) 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.

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

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

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

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

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

(10) 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.

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

(12) Næringsseksjon 58 skal i tillegg selv fullt og helt for egen regning og risiko vedlikeholde utvendige fellesarealer i tilknytning til sin seksjon som normalt ville ligget på sameiet iht. pkt. 5-2, (1) og (3).

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Unntatt fra dette er næringsseksjon 58 som forestår dette vedlikeholdet fullt og helt for egen regning og risiko selv. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Ikke åpningsbare vinduer uten tilkomst fra annet vindu eller balkong må vaskes fra lift, klatresele eller lignende.

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

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

Styret ved heisleverandør/servicepersonell har rett på tilgang til seksjon 29 og 40 for nødvendig tilgang for ettersyn og vedlikehold av heis, samt ved evakuering. Et vaktelskap skal alltid være til stede ved slikt ettersyn/vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(3) Næringsseksjonene 56, 57 og 58 skal selv dekke følgende kostnader som en særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass. Teller i sameiebrøken til parkeringsseksjonen nr 59 skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Administrasjon som forretningsførsel, styrehonorar og revisjon.
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

Kostnader forbundet med vedlikehold av næringsseksjon 58 er en særkostnad og seksjonen skal således ikke dekke tilsvarende kostnader for de øvrige seksjonene.

(6) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(11) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsrapport

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 56 har xx stemmer, næringsseksjon 57 har xx stemmer og næringsseksjon 58 har xx stemmer. Til sammen xx stemmer. Ev. næringsseksjoner som består av parkeringsplasser eller boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Rett til adkomst for naboeiendommer

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Dersom det skal gjennomføres utbygging på aktuelle naboeiendommer som påberoper seg slik adkomstrett kan ikke sameiet motsette seg dette. Styret skal fremforhandle avtale med utbyggere av naboeiendommene om omfang av tiltak på sameiets eiendom, økonomiske kompensasjoner, rettigheter og plikter, og fordeling av driftskostnader. Avtalen skal godkjennes av årsmøtet.

Naboeiendommen gnr 11 bnr 60 har tinglyst vederlagsfri adkomst- og bruksrett til vei på bakkeplan over sameiets eiendom frem til tomtengrense i vest. Veiretten inkluderer kjøreadkomst. Sameiet kan ikke gjøre tiltak som hindrer kjørbar adkomst, inkludert for utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttebiler el.l.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseierens overtakelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

11-4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Røa X er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Røa X garasjesameie"

Gnr. 11, bnr. 7, snr 59, Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Røa X garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 11, bnr. 7 snr. 59 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Røa X eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 2/79 for en vanlig plass (35 stk.) og 3/79 for en dobbel plass (3 stk.), totalt $70/79 + 9/79 = 79/79$.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 49 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Røa X eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Røa X eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom iht. eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets

garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

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

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til eiers boligseksjon og kan dersom den ikke skal selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Røa X eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med boligseksjon i eller til andre eiere av boligseksjoner i Røa X eierseksjonssameie.

7.3 Strøm

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Lyse i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere som er compatible med installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, administrasjon, strøm og evt. ytterligere kostnader iht. avtale med leverandør dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Røa X eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 49 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Røa X eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Røa X eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

"Røa X eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Røa X garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Røa X eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt Sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

ooOoo

Leveransebeskrivelse

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter. Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning. Røa X planlegges BREEAM-sertifisert til Very Good.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest. I denne beskrivelsen er gjeldende energimerkeordning lagt til grunn. Denne er under revisjon.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong, alternativt plassbygd.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig og innvendig farge vil bli avklart i samråd med arkitekt på et senere tidspunkt.

Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Omfang av solskjerming av vinduer (screens) leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, og med elektrisk betjening (fjernkontroll). Dette innebærer at ikke alle vinduer får solskjerming. Det leveres markiser over balkong-/terrassedører uten overliggende balkong eller skjermtak. Det leveres ikke screen på balkongdører.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning, skjøtsparklet og malt. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Enkelte steder i overgang mellom betong- og gipsvegg, vil det bli levert en overgangslist malt i samme farge som resten av vegg. Vegger leveres malt i farger iht. valgt interiørkonsept. Enkelte rom i enkelte leiligheter må av hensyn til dagslyskrav leveres hvite. Der dette gjelder er dette opplyst på kontraktstegning.

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad, levert med smartlås og kikkhull. Inngangsdøren blir levert i finert, lys eik, med eikefinerte foringer og gerikter. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leiligheten leveres i farge iht. valgt interiørkonsept. Kompakte glatte dørblader av type Swedoor Stable med pluskarm og tetningslist. Karmer, utforinger og gerikter malt i samme farge som dørblad. Dørhåndtak med farge iht. valgt interiørkonsept.

Gerikter leveres uten synlige spikerhull.

Standard dørterskel til dører innvendig i leiligheten leveres som heltre eik, tilpasset standard parkett.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs lys eikeparkett med kvist med livlig variasjon i trestruktur og farge. Type: Pergo Lofoten Eik Nordlys Accent 220 mm 2 fas. Behandling i børstet, hvit matt lakk. Listverk i lys eik med synlige spikerhull. List med naturlige variasjoner i trestruktur og med kvist. Type: Eik fotlist vanilla skrå 15/50.

Et areal i entre, indikert på salgstegning, er flislagt. Type flis iht. interiørkonsept.

HIMLINGER

Himlinger leveres som malt betong uten synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S0500-N).

Standard takhøyde er ca. 2,6 m med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 2,2 m. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot ca. 2,2-2,3 m i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. På bad leveres det glatt hvit himling.

Enkelte rom, i enkelte toppleiligheter, får av konstruktive hensyn nedforet himling med ca. 2,5 m takhøyde. Det er beskrevet på kontraktstegning der dette gjelder.

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler*. LED Downlights i himling, med dimmer på vegg. Antall avhengig av størrelse på rommet. Pop-down sprinklerhode.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant med rette kanter eller spesialtilpasset hvit topp med integrert servant. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Farge iht. valgt interiørkonsept. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell TVM7200, farge iht. valgt interiørkonsept. Rette dusjvegger i klart glass med profiler og fingerhull/knott for åpning av dusjdør. Farge på profiler og fingerhull/knott iht. valgt interiørkonsept. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende

funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Sistene er plassert i vegg, med unntak av enkelte bad, hvor sistene kassen er flislagt på toppen (se kontraktstegning).

Det leveres 900 mm slukrenne med flislagt rist i dusj. Det leveres ikke toaletttrullholder, håndklestang og knagger.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres uttrekkbar tørkesnor på bad. For de leiligheter med eget vaskerom leveres tørkesnor på vaskerom.

Det leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for montering av hyller/skap på badet.

Fordelingsskapets dør kles med samme flis som veggflis eller leveres lakkert i tilsvarende farge som veggflis i valgt interiørkonsept.

Det leveres fliser på gulv. Størrelse 60 cm x 60 cm. I dusjsone, som har tydelig skrått fall mot slukrenne for bedre vannhåndtering, leveres det 5 cm x 5 cm i samme flistype. Vegger flislegges med fliser størrelse 60 cm x 60 cm. Farge på flis iht. valgt interiørkonsept. Valgte flisserier for prosjektet er Marazzi Terratech på gulv og Marazzi SistemS på vegg**.

*Leilighet B-501 og C-501 blir levert med plassbygde bad og WC.

**Leilighet B-501 og C-501 har mulighet til å velge tilvalg hos flisleverandør. Tilleggskostnadene dekkes av kunden, og det tas forbehold om at tilvalgene må godkjennes iht. BREEAM, og må være en del av leverandørens standard sortiment med lett tilgang på tilvalgene.

VASKEROM

Flislagt gulv med sokkelflis, samme farge, type og størrelse som på bad (iht. valgt interiørkonsept). Sluk i gulv.

Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask med armatur leveres ikke, rommet leveres for øvrig uinnredet. Vask og eventuell innredning kan kjøpes som tilvalg hos kjøkkenleverandør.

Det må påregnes synlige elektroføringer, rør og kanaler i vaskerom.

WC

Fliser på gulv i, samme farge, størrelse og type som baderom iht. valgt interiørkonsept. Malte vegger i henhold til interiørkonsept.

LED Downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rommet. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Pop-down sprinkelhode i himling. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask/oppvaskmaskin, eller høyskap på vegg mot baderomssjakt (bak toalettsisterne).

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH, type Focus i farger iht. valgt interiørkonsept. Benkeplate i komposittstein eller laminat, farge og type iht. valgt interiørkonsept.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye (86,4 cm). Foring til tak i MDF i farge iht. valgt interiørkonsept. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering i 80 cm bred skuff under vask, med mulighet for 6 fraksjoner. Der det ikke er plass til 80 cm avfallsskuff, leveres ekstra beholdere montert i bod eller annet egnet sted i leiligheten. Malte vegger mellom over- og underskap.

Det leveres underlimt rektangulær vask i rustfritt stål i interiørkonsept med benkeplate i komposittstein, hull til kjøkkenarmatur i benkeplaten. Ved interiørkonsept med laminat benkeplate leveres matt sort underlimt vask med hull til kjøkkenarmatur. Ettgreps kjøkkenarmatur type Tapwell RIN184 m/avstegning for oppvaskmaskin, i utførelse iht. valgt interiørkonsept. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter, type Rørshetta Crystall 1160 med sølvgrå eller sort forkantlist iht. valgt konsept. Ventilator monteres under overskap. Enkelte leiligheter leveres med Rørshetta One koketopp med integrert benkeventilator, kfr. kontraktstegning.

Det leveres hvitevarepakke fra Siemens bestående av innbyggingsovn med pyrolyse, 60 cm induksjonstopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Enkelte kjøkken leveres med 45 cm bred oppvask i stedet for 60 cm, kfr. kjøkkentegning. Oppgraderinger/justering av inkludert hvitevarepakke kan gjøres i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

SMARTHUSTEKNOLOGI/SMARTHJEMTJENESTER

- Adgangsstyring. Smart porttelefon ved fellesinngangsdør. Til leilighetsdør leveres elektronisk lås type Yale doorman, Danalock eller ID lock.
- Energiservice med «sanntidsenergimåling», varmtvann og oppvarming.
- Elbilladning: Ladestasjoner til den enkelte P-plass kan bestilles på tilvalg.
- Tilvalg: Hub for styring av lys, varme, solskjerming ev. annet tilbys via elektroentreprenør.

Vær oppmerksom på at enkelte av disse tjenestene innebærer abonnement, som vil inngås av utbygger før overtakelse. Med abonnement følger utgifter til sameiet som vil dekkes inn gjennom fellesutgifter eller faktureres beboerne direkte. Dersom noen av disse avtalene sies opp av sameiet etter overtakelse, vil tjenestene ikke lenger være tilgjengelig for sameiet.

FAST INVENTAR - GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller garderobeinnredning. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. I enkelte leiligheter følger skyvedørsfronter. Der dette gjelder, er denne tegnet med heltrukne streker på kontraktstegning.

BRANNVARSLING

Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) per leilighet.

BOD

Det medfølger en sportsbod på ca 5 m² til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Det vil kunne være begrenset lagringshøyde i

sportsboder grunnet konstruksjoner og sprinkling, og det kan forekomme rørføringer på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. Leilighetenes ventilasjonsaggregater er plassert i nisje i entre eller innvendige boder/vaskerom. Plassering fremgår av kontraktstegning. Aggregat i entre/gang leveres i nisje med dør. Ventilasjonsaggregat er frittstående plassert i bod, og vil kunne ha synlige rørkanaler. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling i bod. Det kan forekomme inspeksjonsluke(r) i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg. Bevegelsessensor. Stikkontakt ved gulv iht. NEK.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv (terrassedekke i tre). Klart glassrekkverk over en lav teglbrystning på utside av balkong, platekledt mot innsiden av balkongen og u-profil håndløper på toppen av glasset. Det leveres typisk 1 stk. LED utelampe med dobbel stikkontakt, og bryter på innsiden. Antall på større takterrasser avklares av ARK og fremgår på elektrotegning.

Undersiden av balkongen er i betong.

Vannuttak ved hvert hovedinngangsparti og på takterrasser. Inspeksjonsluke på innsiden av veggen for godkjent fuktsikring.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostattyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme i alle rom bortsett fra bod. Dette gjelder også på badrom og WC. Dette er komfortvarme og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Kullfilter på kjøkkenventilator. Avtrekk kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter, kfr. kontraktstegninger. I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres i nisje med dør. I bod vil rørføringer ut av aggregat kunne få synlige kanaler. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg og evt. tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet jordvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med pop-down for brannslukking plassert i plattendekker, eller innfelt i gips der det er nedforet himling. Prosjektet er ikke detaljprosjektert, så dersom pop-down sprinklerhoder ikke kan leveres i plattendekke, leveres synlige sprinklerhoder der. Antall og plassering iht krav.

ELEKTRO

Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Leilighetene leveres generelt med brytere, stikk og elektrisk materiell fra Elko plus.

Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det *kan* bli åpent anlegg. For belysningspunkt i betonghimling, leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, leveres med bryter på vegg.

I entré leveres det LED downlights med dimmer. Downlights i gang tilbys som tilvalg. Antall etter størrelse på entre (minimum 2 stk).

Det blir forberedt for trådløst nettverk i tilknytning til nettverkspunkt i sikringsskapet. Det leveres ikke TV- eller nettverkspunkter ellers i leiligheten. Videre leveres generelt to stikkontakter ved tak med dimmer på vegg for takbelysning. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På soverom levers det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør, stikk og bryter til denne belysningen. Standard leveranse er:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt.
- 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk.

- 1-2 stikkontakter ved tak med bryter(e) på vegg (1 til kjøkkenøy, der øy inngår i standardleveranse, og 1 til generell belysning).

På bad leveres det LED downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

To enkle stikkontakter, en for vaskemaskin og en for tørketrommel, samt en dobbel stikkontakt ved servant.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod/vaskerom eller entrè.

Ladepunkt til elbil kan kjøpes som tilvalg. Det leveres lademulighet for el-sykkel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med 600 mm x 600 mm fliser på gulv frem til heis, og sparklede og malte vegger. Farger vil bli avklart av ARK i detaljprosjekt. Spilehimling i eik i inngangsparti, profilhimling/direktemonterte akustiske plater eller lignende i gang/korridor/trapp over bakkeplan, malt himling for øvrig.

I tillegg til flis i inngangspartiet blir det levert flis i trapp ned til kjeller, og i trapp fra inngangspartiet opp en etasje. Videre blir det levert teppegulv i korridorer og trapper, og belegg og støvbundet betong i fellesarealer for øvrig.

Spilerekkerkverk i trappeoppgang leveres i lakkert stål med håndløper i eik. Postkasser med omramming i eik, montert på vegg i hver hovedinngang. I felles sykkelrom i kjeller er det avsatt plass til sykler i to høyder. Det er også avsatt plass til noen transportsykler, og det leveres lademulighet til elsykler.

FELLES ROM FOR SYKKEL-/HUNDEVASK

I tilknytning til sykkelrom i kjeller er det avsatt et eget rom hvor det leveres vaskekar som kan benyttes til vask av hund og sykkel.

HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Det er ikke parkeringskjeller under hus A, men det er lagt opp til terskel- og trappefri, innvendig adkomst via gang.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med

benker, lekeapparater og gangareal med fast og gruset dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og enkelte endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles samtidig med ferdigstillingen av prosjektet for øvrig, alternativt ved egnet årstid.

Det leveres frostsikker utekran ved hvert hovedinngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter/master eller lignende og belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere, for restavfall og papir med kapasitet iht. anbefalinger fra renovasjonsetaten.

INTERIØRKONSEPTER

Skanska Eiendomsutvikling ønsker å gi kjøpere på Røa X ekstra valgfrihet. Til leilighetene er det derfor av interiørarkitekt utarbeidet tre forskjellige interiørkonsepter som kunden kan velge mellom uten priskonsekvens. Interiørkonseptenes forskjeller er gjengitt i tabell under. Der det i denne leveransebeskrivelsen står farge/utførelse iht. interiørkonsept, må man se til denne tabellen for å finne korrekt farge/utførelse jfr. det valgte konseptet.

Konseptene må «velges i sin helhet», med det mener vi at når kunden har valgt sitt interiørkonsept er dette valgt i sin helhet. Der er ikke mulighet for «selvplukk» mellom interiørkonseptene, og det kan kun velges ett interiørkonsept pr. leilighet. Endringer/justeringer av produkter/overflater eller utførelser til noe annet enn det som er angitt i valgt interiørkonsept kan også gjøres, men da vil dette skje mot pristillegg. Dette da som tilvalg eller endring. Eventuelle elementer som byttes ut, f.eks. gjennom tilvalg, vil kunne ha forskjellig verdi i de forskjellige konseptene. Priskonsekvens i forbindelse med utskifting av det aktuelle produktet vil således kunne være forskjellig avhengig av valgt interiørkonsept for leiligheten.

Variasjonen i konseptene består først og fremst av overflate- og fargeforskjeller. Hver leilighet vil få en kombinasjon av tre veggfarger. Tre ulike farger for hvert konsept. På kjøkken vil det være snakk om tre forskjellige fronter/dekksider og benkeplater i de forskjellige konseptene. På bad er det ulike farger på fliser og innredning. I tillegg er det også differensiert på forskjellige mindre detaljer i leilighet (brytere og stikk, armaturer o.l.). Parkett og fotlist er forutsatt lik i alle tre konsepter.

	Konsept 1 - Arctic	Konsept 2 - Metro	Konsept 3 – Terra
Kjøkkenfronter/-dekk sider/-foringer	HTH Focus hvit eik finer, benkeskap og høyskap. HTH Focus, hvit lakkfarge på overskap. (foringer i samme utførelse som skapene de står mot).	HTH Focus, lakkfarge: Koksgrå (NCS S7500N)	HTH Focus, lakkfarge: Leire (NCS S4005-Y20R)
Kjøkkenarmatur	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, matt sort
Kjøkkenkum	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Dalago 6 Antracit. Sort utførelse
Grep kjøkken	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Line, børstet sort
Benkeplate kjøkken	Steinkompositt: Caesarstone, Fresh concrete.	Steinkompositt: Caesarstone, Clamshell.	Laminat: Surface 597

Forkantslist på kjøkkenventilator	Sølvgrå	Sølvgrå	Sort
Innredning bad	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, sort. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.
Servantarmatur, bad og WC	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, matt sort
Dusjarmatur, bad	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, matt sort
Profiler/håndtak på dusjdører	Krom	Krom	Matt sort
Dusjvegger	Klart glass, krom	Klart glass, krom	Klart glass, matt sort
Toalettflusher	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, matt sort

Gulvflis, bad og WC	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Canella
Veggflis, bad	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Osso.	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Cenere	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Sand.
Veggfarger, WC	NCS S6010-Y10R	NCS S3000-N	NCS 3504-Y19R
Skyvedørsfronte r**	Sølv-farget profil, hvit front	Sølv-farget profil, hvit front	Svart profil, hvit front
Stikkontakter og brytere, hele leiligheten	Elko plus, hvit.	Elko plus, hvit.	Elko plus, matt sort.
Innerdører, hele leiligheten. NB! Foringer og gerikter i samme farge som dørbled.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, sort (NCS S8500-N), m/plusskarm og tetningslist.
Dørhåndtak innerdører, hele leiligheten	Sølvfarget	Sølvfarget	Sort

Termostater, brytere	Hvit	Hvit	Sort
Ventilasjonsventiler til kjøkken	Hvit	Hvit	Sort
Gulvflis entre	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Canella
Veggfarger*	Generell: NCS 1603-Y31R Master soverom: NCS 3210-Y25R Sekundære soverom: NCS S6010-Y10R.	Generell: NCS S1500-N. Master soverom: NCS 4802-B15G. Sekundære soverom: NCS S3000-N	Generell: NCS 2102-Y26R. Master soverom: NCS 5302-Y32R. Sekundære soverom: NCS 3504-Y19R.

* Enkelte rom i enkelte leiligheter leveres hvite pga krav til dagslysfaktor. Hvilke rom og leiligheter dette gjelder er angitt på kontraktstegning.

**Gjelder kun enkelte leiligheter, se kontraktstegning

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal (Libitum), hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilvalgsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM godkjente produkter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger,

totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner og tegninger, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/varme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer (også mellom betongelementer i tak).
- Mangler som oppstår på grunn av kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen, men er

vist stippet på salgstegningene som forslag til plassering og størrelse. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

I prosjektet inngår flere næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omregulering av næringsarealet til boligformål.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
GRINIVEIEN 4A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525951
8964186

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.02.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 7

Vi viser til bestilling av 20260201 for GRINIVEIEN 4A.

GNR. 11 BNR. 7

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.08.1850.

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

4550 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



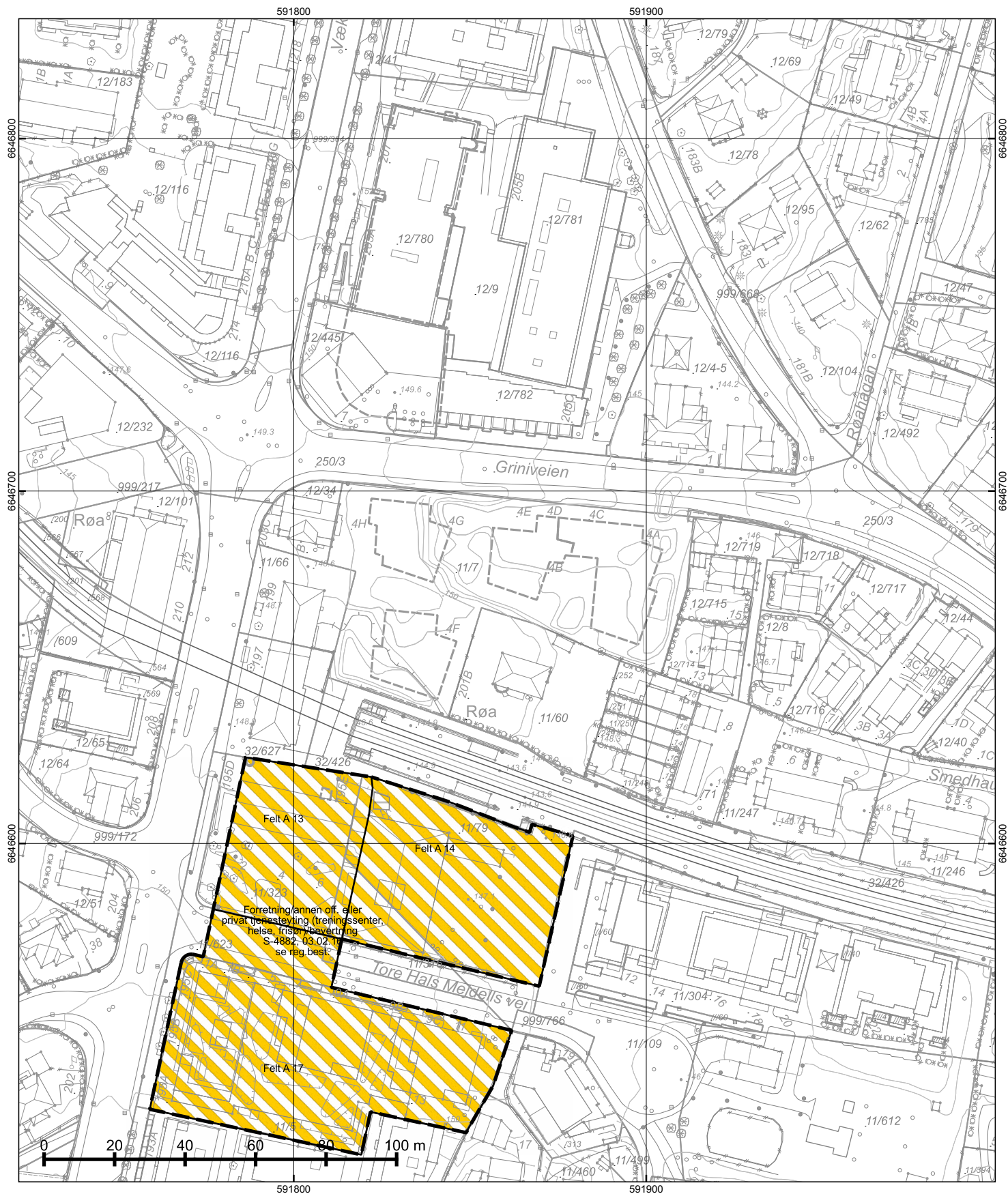
Plan- og bygningsetaten

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

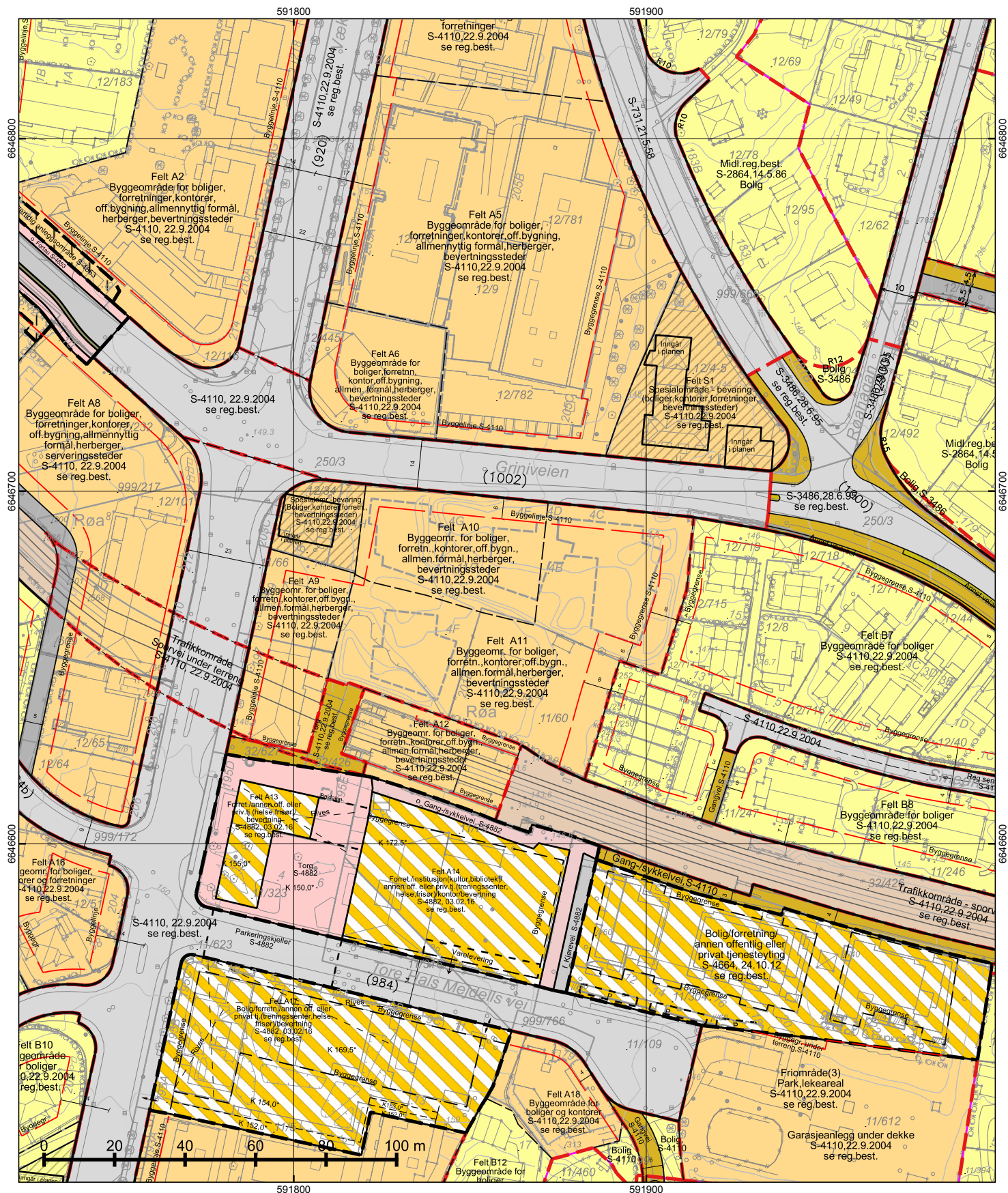




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 152428/ 86525951 Adresse: Griniveien 4 Gnr/Bnr: 11/7 Deres ref.: 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. Se tegnforklaring på eget ark
---	--	---

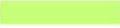
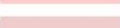
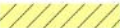


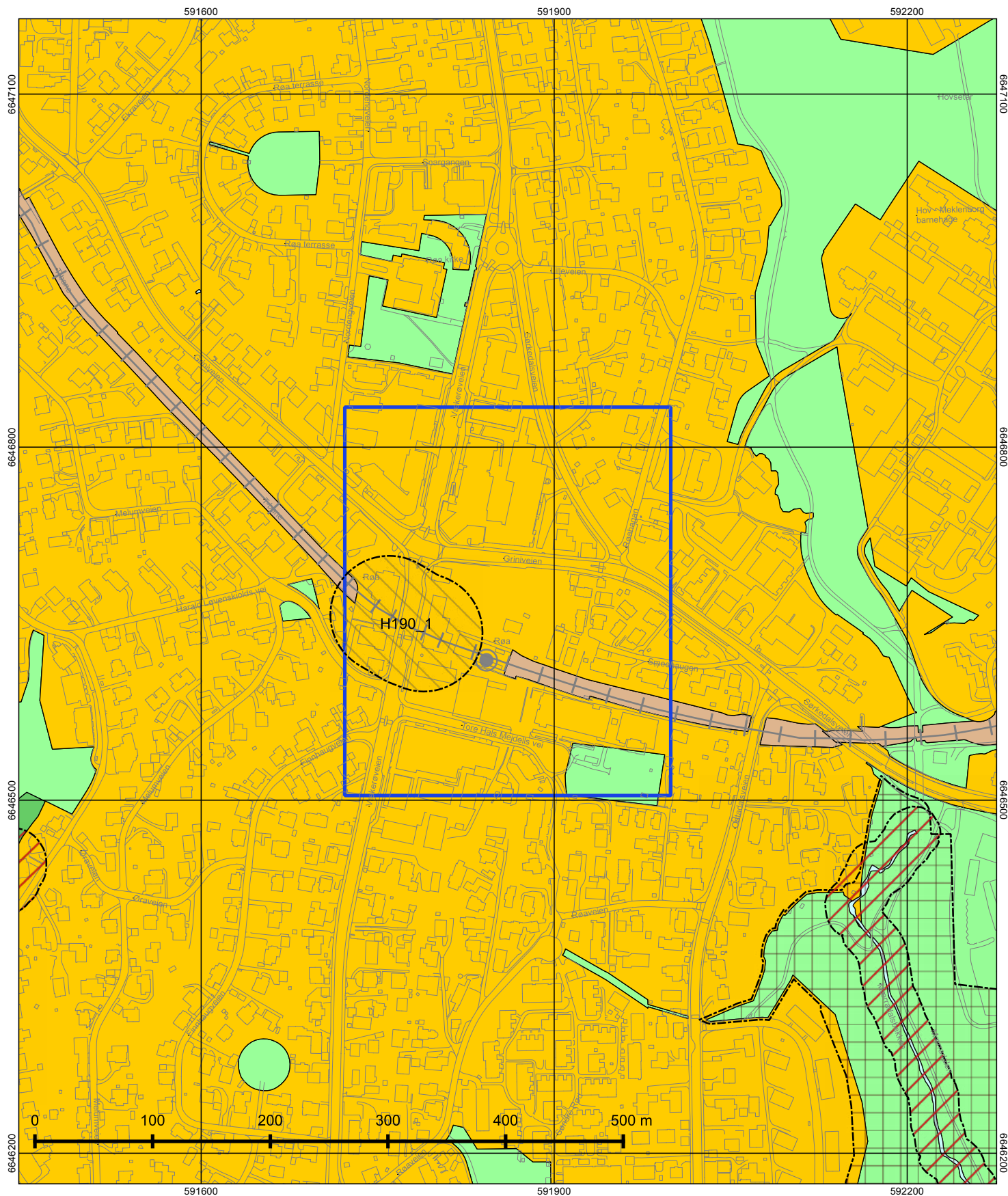
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 152428/ 86525951</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Griniveien 4</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 11/7</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 152428/ 86525951	Deres ref.:	Adresse: Griniveien 4	Kommentar:	Gnr/Bnr: 11/7		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. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 152428/ 86525951	Deres ref.:							
Adresse: Griniveien 4	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 11/7								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	143 - Kontor/bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	335 - Torg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152428/86525951

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtidig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

[illegible]

**Tenk nytt
— Bo godt!**