

Griniveien 4G

| OSLO

Kr 10 700 000,-



– Velkommen til

Griniveien 4G

Griniveien 4G

| OSLO

Velkommen til Griniveien 4G!

Lekker 3- roms. Entreen har plass til garderobeskap, og herfra har man adkomst til bad og en praktisk innvendig bod/teknisk rom. Videre har leiligheten to soverom, hvorav et romslig hovedsoverom på ca 13,9 kvm med god plass til garderobeløsning. Stuen byr på gode lysforhold og en åpen løsning til kjøkken. Fra kjøkkensonen er det inngang til boligens andre soverom, i tillegg til skyvedør ut til vestvendt balkong på ca10,5 kvm.

- Leiligheten ligger med sør-vestvendt balkong
- Hely ny og ubeodd
- Lav dokumentavgift
- 5års reklamasjonsrett
- Effektiv planløsning
- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Heis
- Energivennlig (Godt isolert og balansert ventilasjon - BREEAM-sertifisert)
- Nærhet til Røa Stasjon

Prisantydning: 10 700 000 ,-

Totale omkostninger: 74 440 ,-

Estimert total pris inkl. omk.: 10 774 440 ,-

Felleskostnader pr. mnd: 3 254 ,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA total: 70/75m²

Etasje: 3

Antall rom: 3

Oppdragsnummer: 3-0057/26

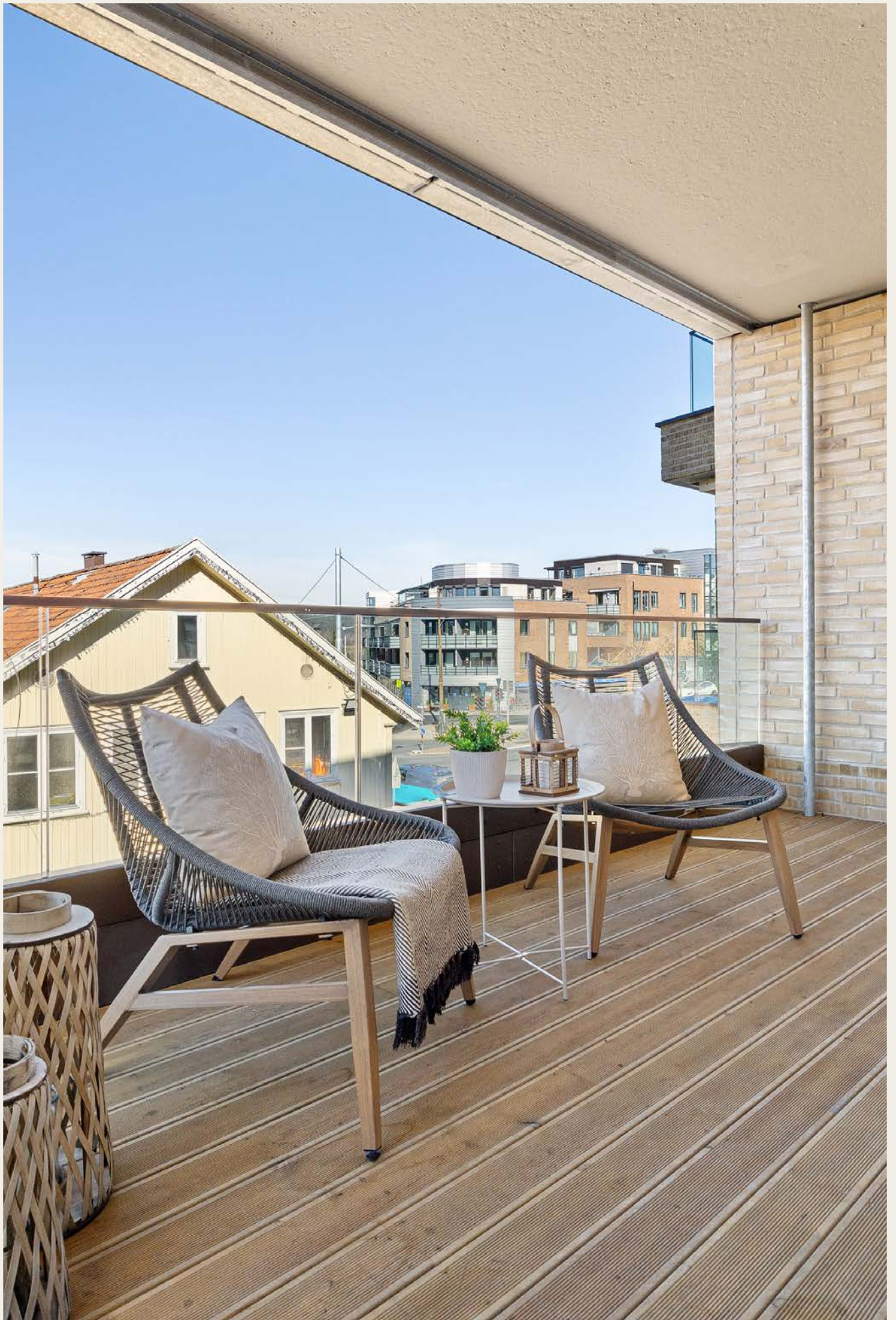
Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 481 34 527

E-post: anne@roislandco.no





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Røddal

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Tremmegulv som er lunt å gå på.





De store vindusflatene sammen med m takhøyde, skaper en behagelig lys atmosfære og ikke minst en god romfølelse.



Leiligheten har et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Åpen løsning i stuen, som lar matlageren sosialisere med middagsgjester.

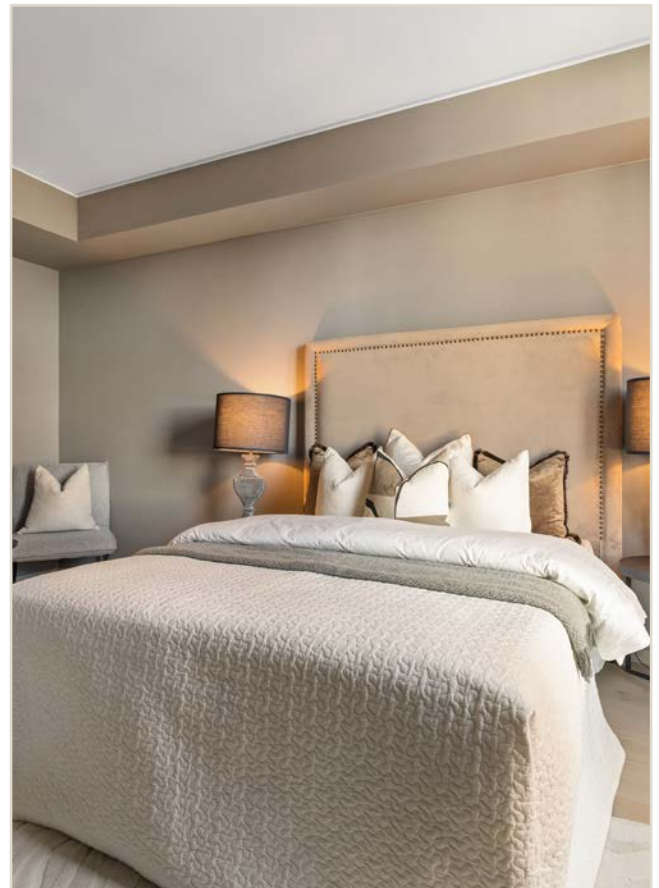


Det er rikelig med skaplass for hjemmets kokk.





Innvendig bod/garderobe



Hovedsoverommet er av god romstørrelse



Entre med plass til skapløsninger





Leiligheten har et innbydende bad. Stort speil og god oppbevaringsplass i 2 skuffer.

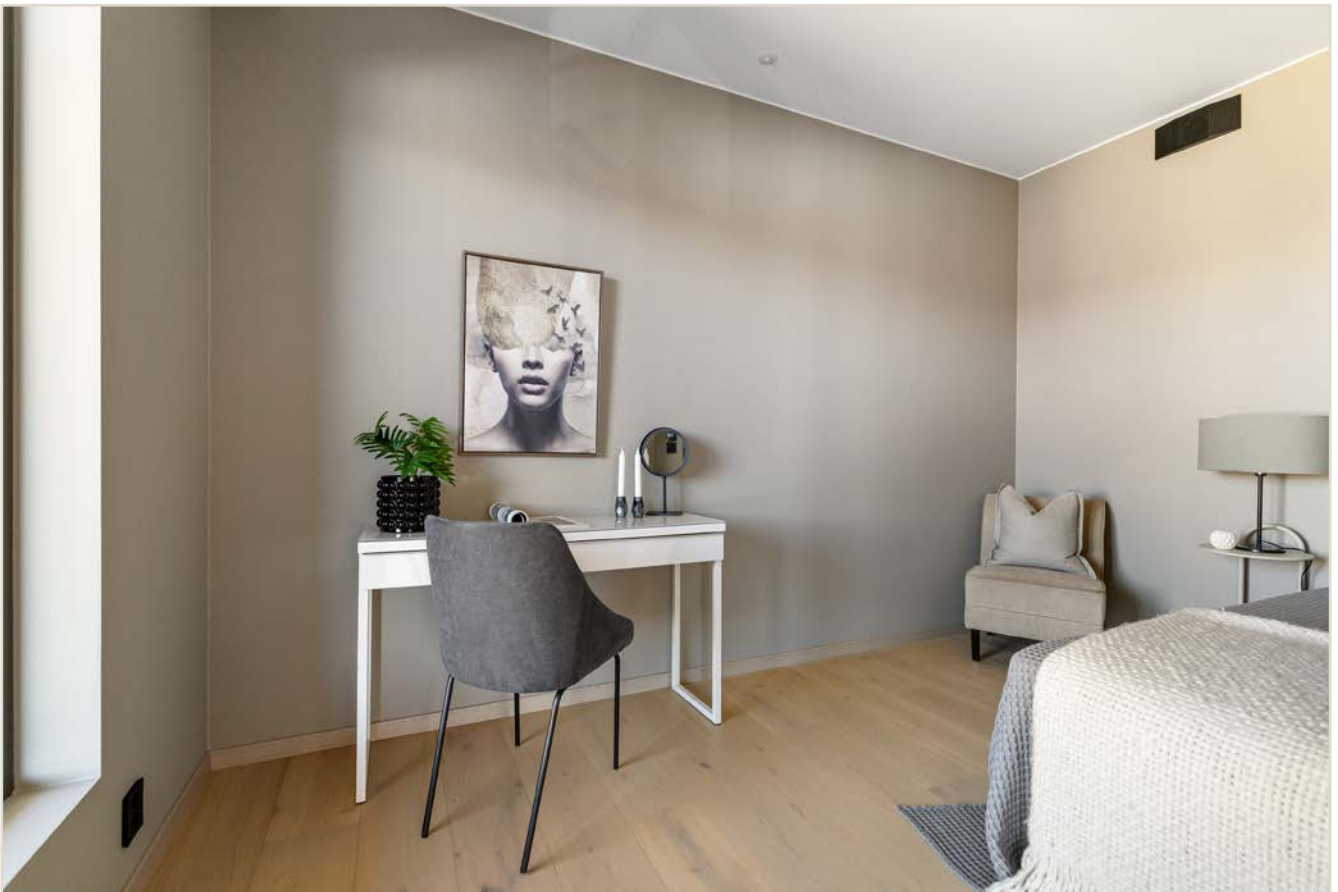


Det er innfelte downlights i himling. Opplegg for vaskemaskin/kombimaskin.. Rør-i-rør system.









Soverom 2

Griniveien 4G

– Alt du trenger å vite

Adresse

Griniveien 4G, 0756 OSLO

Matrikkel

Gnr. 11, bnr. 7, snr. 35

Eier

Selger: Turnkey AS

Områdebeskrivelse

Røa er et område folk gjerne flytter til, men motvillig flytter fra. Beliggenheten bidrar til dette. Kort reisevei til jobben, enten den er i Oslo sentrum eller i Bærum, gjør det bekvemt å bo på Røa. Nærheten til Sørkedalen og Bogstadvannet gjør det enkelt å leve et aktivt liv med flotte naturopplevelser. På Røa Senter, som ligger rett over veien, finner du alt fra hyggelige butikker og kafeer til frisør og legesenter. I motsatt retning ligger Røa Torg med Vinmonopol, flere butikker, restauranter og kafeer. Et treningssenter og Røa Bad ligger kun et par minutter unna til fots, og det samme gjør spesialbutikker for dyreutstyr, sport og jernvare.

Tar du T-banen mot Stortinget, møtes du av storbylivet i løpet av femten minutter. Setter du deg på sykkelen, er du ved Bogstadvannet etter like lang tid. Bogstadvannet er en god grunn i seg selv til å flytte til Røa. Her finner du alt fra stille vikene med bare fuglesang som selskap til badeplasser med barnelatter. Og om vinteren er det verdens vakreste snarvei på ski.

I nærhet vil du finne Mærradalen; fine turstier om sommeren og preparerte løyper om vinteren som fører opp til marka. Gang- og sykkelvei til Bogstad med blant annet Bogstadvannet med parkeringsmuligheter like ved badevannet. Her vil du finne en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering, samt flott skøytebane på vinterstid. Her finner du Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Du har i tillegg golfbanen ved Bogstadvannet, som er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard. Det legges kunstisbane på deler av golfbanen på vinteren, samt fine turveier rundt vannet på sommerstid.

I nærområdet er det gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Røa T-bane stasjon ligger ca. 1 minutt unna, hvor linje 2 Østerås/Ellingsrudåsen tar deg til blant annet

Nationaltheatret på ca. 11 min. Det er også få minutters gange til bussforbindelser fra Røa T hvor det går flere busslinjer samt nattbuss.

Tomt

Røa X ligger på en kolle. Det gir en god mulighet til å bruke nivåforskjellene til å skape et avskjermet og variert område. Inne i gårdsrommet vil beboerne kunne glede seg over en variert og sesongtilpasset urban hage med trær, busker, staudebed og gressplen. Vi har lagt vekt på å bruke lokale arter som dessuten er pollineringsvennlige. Gårdsrommet vil være delt inn i to ulike «soner», der den ene vil ha preg av en rolig gågate med utemøbler, mens den andre vil ha et mer parkmessig preg og ligge mer tilbaketrukket mot øst. I gårdsrommet vil det også være utemøbler, benker og tilrettelagt for lek.

Passasjer og gangveier vil ha et variert dekke, der blant annet teglsteinen i fasaden speiles i lys marktegl på bakken. Dette styrker ønsket om å skape et boligområde som oppleves som helstøpt og gjennomtenkt til minste detalj. Vi har jobbet tett med arkitektene gjennom hele prosessen for å skape et godt uterom som er hyggelig å være i, enten du vil slappe av med en bok eller treffe venner.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 75 kvm

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 10 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. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Standard

Det er valgt interiørkonseptet "Terra" som omtales som stilren og varm. Jordfargene som er brukt i Terra

gir leiligheten en svakt gyllen glød, med spennende mørke kontraster i armaturer og dører. Med sine rene linjer og tydelige fargebruk vil Terra gi et stilrent og varmt hjem.

Entré/Gang:

I entréen leveres det LED downlights med dimmer. Gulvflis i entréen: MARAZZI TERRATECH, MATT, 600 MM X 600 MM, CANELLA. FUGEFARGE MAPEI 110. En keramisk flis i "betonglook".

Øvrig i leiligheten (untatt våtrom) leveres det en lekker 1-stavs eikeparkett: PERGO LOFOTEN EIK NORLYS ACCENT FP220. Dette er en livlig fargevariasjon og trestruktur. Kviststørrelse på opptil 50 mm og små sparklede endesprekker kan forekomme. Fotlist i hvit matt lakk.

Stue:

Stilrent kjøkken fra HTH- type modell "Focus" og lakkfarge: Leire
Benkeplate i laminat, Surface 597.
Grep overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist.
Grep underskap: Line, børstet sort
Kjøkkenarmatur EVO184, MATT SORT. Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.
Matt sort underlimt vask, Blanco Dalago 6 Antracit.
Malte vegger mellom over- og underskap.
Dempere på alle skapdører og skuffer.
Det leveres hvitevarepakke fra Siemens bestående av innbyggingsovn med pyrolyse, 60 cm induksjonstopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin.

Balkong:

Videre fra stuen tar man seg ut til den vestvendte balkongen. 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.

Bad :

Badet har inngang fra entréen og er på ca. 5,2 m². Servantskap i minimalistisk stil med grepslist i aluminium. Grepslisten kommer i samme farge som møbelet. Svart finér som er beiset og deretter lakkert. Servant i hvit porselen.
Rett dusjvegg i klart glass.
Sandfarget fliser
Speil
Vegghengt toalett i minimalistisk design. Toalettsete med soft close.
LED Downlights i himling, med dimmer på vegg.

Soverom:

To soverom med plass til seng og garderobe
Det leveres ikke garderobeskap eller garderobeinnredning.

Bebyggelse

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

Yttervegger og fasader

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

Ferdigattest

Følgende foreligger:

- Midlertidig brukstillatelse er gitt 17.02.2026

Følgende gjenstår før ferdigattest utstedes:

Mindre innmålingsarbeider

Mindre pussarbeider på enkelte bygg

Gjenstående beslagarbeider (estetiske)

Ferdigstillelse og innregulering av ventilasjon i enkelte områder

Montering av enkelte vinduer og dør

Noe flisarbeid i felles-/næringsarealer

Ferdigstillelse av utomhusarbeider, herunder beplantning og noe asfaltering

Oppvarming

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

Energikarakter

A

Energifarge

grønn

Eiendommens utgifter

Drifskostander, kommunale avgifter, fiberaksess m.m

Fjernvarme avregnes direkte fra Lyse

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.

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 forretningsfører er Obos Eiendom AS.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretnings, kontorer, offentlige bygninger, allmenn. formål, herberger og bevertningssteder iht. reg. best S- 4110.

Byggesaker i området:

- Saksnr. 202509109. Gjelder Griniveien 4 A-H - oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan.

- Saksnr. 202512376. Gjelder Griniveien 7 - Vækerøveien 205 D - 207 - oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon - Røa senter.

- Saksnr. 202504692. Gjelder Vækerøveien 205 E-F - 207 - tilbygg og nytt inngangsparti til serveringssted, eksisterende serveringslokale deles i to og det etableres nytt brannskille mellom lokalene - Røa senter.

- Saksnr. 202507858. Gjelder Vækerøveien 210 - forhåndskonferanse - Gjennomgang av byggesak.

Området kan bygges ut iht. gjelden reguleringsplan.

De nevnte byggesakene representerer kun et utvalg av forhold som kan være av betydning for kjøper. Oversikten er ikke uttømmende, og kjøper oppfordres til selv å gjøre nærmere undersøkelser. Selger og megler påtar seg intet ansvar for eventuelle forhold som ikke fremgår av denne oversikten. Utfyllende informasjon om pågående plansaker og arbeider i området er tilgjengelig via Oslo kommunes planinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/7/35:

29.04.1929 - Dokumentnr: 175 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger mv

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1929 - Dokumentnr: 78 - Erklæring/avtale VEDR. VANNKLOSETTER M.V.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1930 - Dokumentnr: 12 - Rettigheter iflg. skjøtte Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:60

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1934 - Dokumentnr: 901667 - Skjønn FRAVIKELSESJENNELSE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1934 - Dokumentnr: 901668 - Skjønn FRAVIKELSESJENNELSE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1939 - Dokumentnr: 6399 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:60

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1958 - Dokumentnr: 270 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1958 - Dokumentnr: 2235 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1958 - Dokumentnr: 5204 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1959 - Dokumentnr: 12205 - Best. om vann/ kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1961 - Dokumentnr: 6854 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2023 - Dokumentnr: 391200 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver

Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2024 - Dokumentnr: 2387748 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om støyskjerm

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 217880 - Bestemmelse om
adkomstrett

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2026 - Dokumentnr: 234300 - 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

10.03.2026 - Dokumentnr: 271821 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2026 - Dokumentnr: 272055 - Bestemmelse om
veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2025 - Dokumentnr: 1244666 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/5786

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett
via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for
private stikkledninger til bygningen.

Adgang til Utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt
leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets
vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf.
eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha
"saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Ved utleie av boligen skal det straks gis skriftlig
melding til styret og til sameiets forretningsfører iht.
sameiets vedtekter.

Utleier er ansvarlig for at boligen har forsvarlig
radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å
måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt
etasjen over.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Røa X vil bestå av 56 boligseksjoner, 2
næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 2-4
seksjoner (næringsseksjoner) for boder. Bebyggelsen
er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og
bodareal under bakken.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet
virksomhet. 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 omgjøring av næringsarealet til
boligformål, eller omvendt. Det forventes også å bli
utadrettet næringsvirksomhet i det gamle huset som
blir relokert til passasjen vest for bebyggelsen. Dette
er planlagt fradelt som egen grunneiendom, som ikke
blir en del av sameiet.

Utbygger av prosjektet:

Skanska Eiendomsutvikling AS org.nr. 979 476 256 er
eier og opprinnelig Selger av prosjektet.

Navn og orgnr.

Røa X Eierseksjonssameie, Orgnr: 937 006 810.

Sameiets forsikring
Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring med
polisenummer 3900189.

Forretningsfører
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig 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 ferdigstillelse. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylging 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 kjøper 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. 73 350,-
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 74 440,-

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidler 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 rettighetshavers 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 eiendomsmeidler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøper 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 forbrukerkjøper 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 opptrer 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. 2.900 pr. stk.

Markedsføringspakke: kr. 17.990

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

Vedtekter

Arealbekreftelse

Oversiktskart

Reguleringskart_A3

Meglerbrev 10241-1-35
Meglernes Verdivurdering.pdf
Midlertidig brukstillatelse

Salgsoppgavedato
17.04.2026

Deres ref.: 3-0007/26 . Vår ref.: 10241-1-35

Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Røa X Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 937006810
Seksjonseier: Turnkey AS
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Griniveien 4 G, 0756 OSLO
Seksjonsnummer: 35
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 Sameiet har ingen lån

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 254,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Startkapital bolig		3 195,00 kun i mai
Fiberaksess	59,00	
Felleskostnader bolig	3 195,00	

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 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 seksjoneringsøknaden.

(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 seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes 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 kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det tillates ikke løse gjenstander eller annet som potensielt kan falle ned fra balkong/terrasse og som kan være til hinder for sporveisdriften. 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 garasje plasser 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 brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap 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 hærverk.

(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 bruksenheter 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 sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet 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 tomtegrense i vest. Veiretten inkluderer kjøreadkomst. Sameiet kan ikke gjøre tiltak som hindrer kjørbart 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 resekjonering 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 søkeres 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

📍 Griniveien 4G, 0756 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 7



Befaringsdato:

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 11484-2156



TEK :NORGE

Gyldig rapport
20.04.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige 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



Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	7		4544 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Griniveien 4G

Hjemmelshaver

Beskrivelser

OPPDRAG

Turnkey AS har rekvirert meg for å kontrolloppmåling i boligen i C 302 i **Griniveien 4G 0756 OSLO** iht. til gitt mandat. Eier av boligen har ikke tegnet egen kjøpsforsikring.

MANDAT

Takstingeniør er engasjert for å:

- Foreta oppmåling av bruksareal (BRA) for enhetene C302
- Vurdere arealene i henhold til gjeldende standard (**NS 3940:2025**)
- Kommentere eventuelle forhold som påvirker målbart areal, herunder tekniske installasjoner
- Sammenligne enhetene der dette er relevant (identisk planløsning)

Oppdraget omfatter ikke vurdering av:

- Byggeteknisk tilstand
- Lovlighet eller godkjenning av planløsning
- Verdifastsettelse

Målingene er basert på tilgjengelighet ved befaringstidspunktet, i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova om at areal skal måles etter gjeldende standard

KONKLUSJON

Det er utført 2 målinger i boligen med laser, avrundet til nærmeste hele tall.
Ved summering av alle tall, uten avrundning er boligen målt til 69m² BRA

BRA 70 m²
AHL 1 m² (lavt areal)
GUA 71 m² (Gulvareal)

OPPMÅLING

Det er utført 2 målinger i boligen med laser, avrundet til nærmeste hele tall.
Ved summering av alle tall, uten avrundning er boligen målt til 69m²

1 utmåling på målsatt skisse gir også 69m²
Tillegg for sjakt i bod ifølge tegninger.

GJENNOMFØRING OG UTSTYR

Under min befaring er det benyttet

- Krysslaser
- Håndholdt avstandsmåler

REFERANSER

NS 3940 - 2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

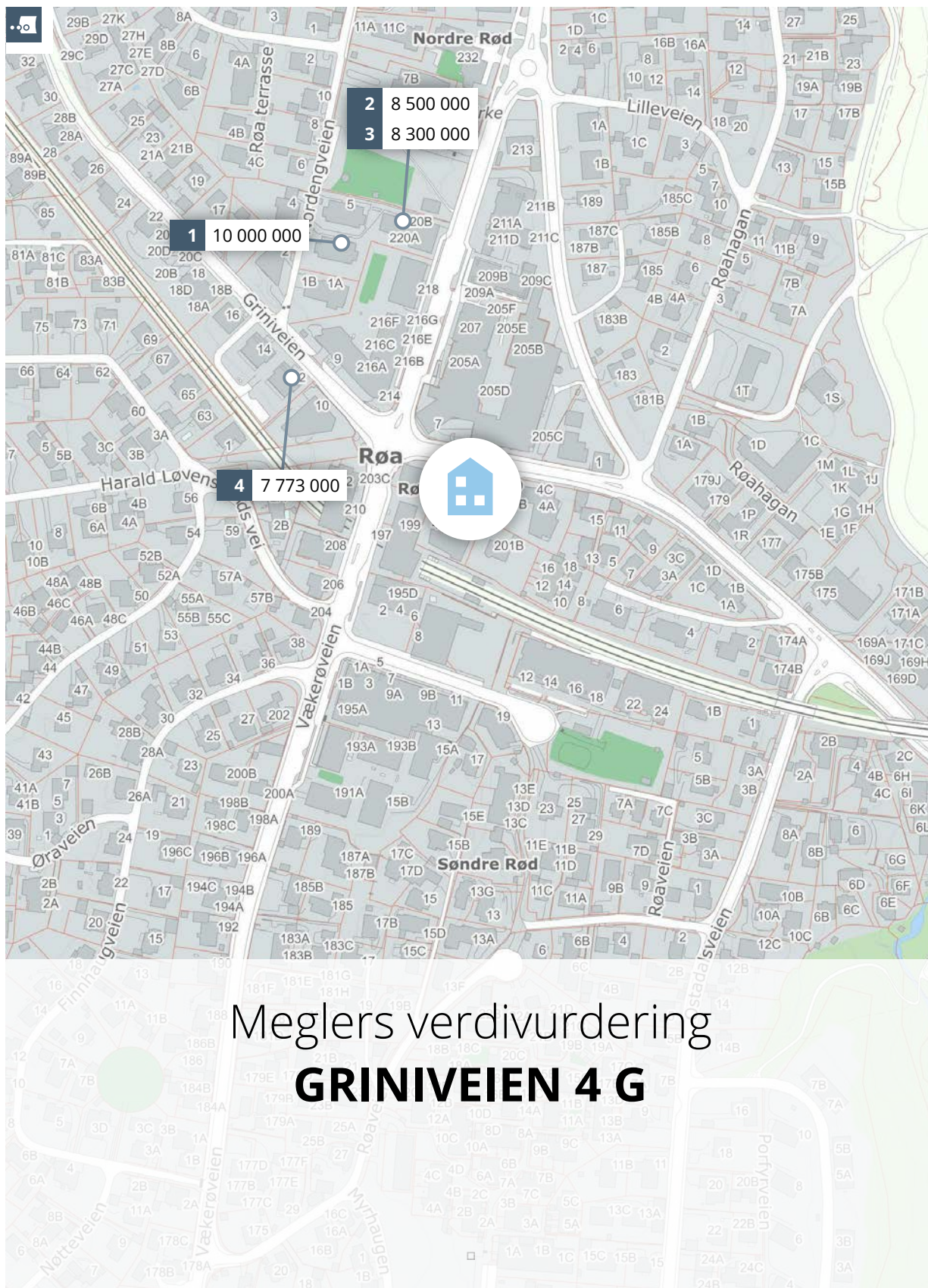
Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Andre bilder



Ikke målbart BRA under ventilasjonsanlegget



Rapport utført av Røisland & Co den 17.04.2026

Meglernes verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verddivurdering. Eiendomsverdi og meglere er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglereforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglere: Anne Heidi Rødal.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09109-7	Stine Glennås	17.02.2026

Adresse: Griniveien 4F
Eiendom: 11/7, 12/3, 12/646, 12/625
Ansvarlig søker: LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS

Midlertidig brukstillatelse 1 - Griniveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan som vi mottok 30.01.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket:

- **Griniveien E, F, G, H og J (Bygg D, bygg C, næring bygg C, inkl. P-kjeller og eksisterende bygg 201)**

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

Utførende innmåling Skanska Survay AS

- Mindre innmålingsarbeider

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 20.02.26

Utførende Mur og puss: Mjøndalen mur og puss AS

- Puss av leca sokler. OBS! Gjelder bygg A og B

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 01.04.26

Utførende Blikkenslagerarbeider Arth. Norderhaus efte AS

-Gjenstår mindre estetiske beslag på byggene

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 01.03.26



Utførende Ventilasjon og klimainstallasjoner Ingeniørfirmaet L S Solland AS

- Igangkjøring og innregulering av ventilasjon for næring hus C og parkering gjenstår, ferdigstilles innen 14 dager.

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 13.02.26

Utførende Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner SKANSKA NORGE AS

-Montere 2 stk nye vinduer og 1 stk ytterdør i V-201 (Griniveien 4J).

Disse arbeidene fullføres i uke 7, 2026.

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 13.02.26

Utførende Flisarbeider, samt membran i våtrom MPF Entreprenør AS

-Hus, B 1, etg, til kjeller trappe flis og hus, A, Næringslokale bad og wc rom flis arbeider pågår ferdig om 14 dager.

Arbeidet vil bli ferdigstilt innen 13.02.26

Utførende Landskapsutforming og montering av rekkverk GOTS AS

-Div grønt areal beplantning mm. Litt asfalt arbeide

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest 30.09.2026.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vilkår

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- **sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker** Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- **bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten** Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på [saksinnsyn](#) på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Stine Glennås
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

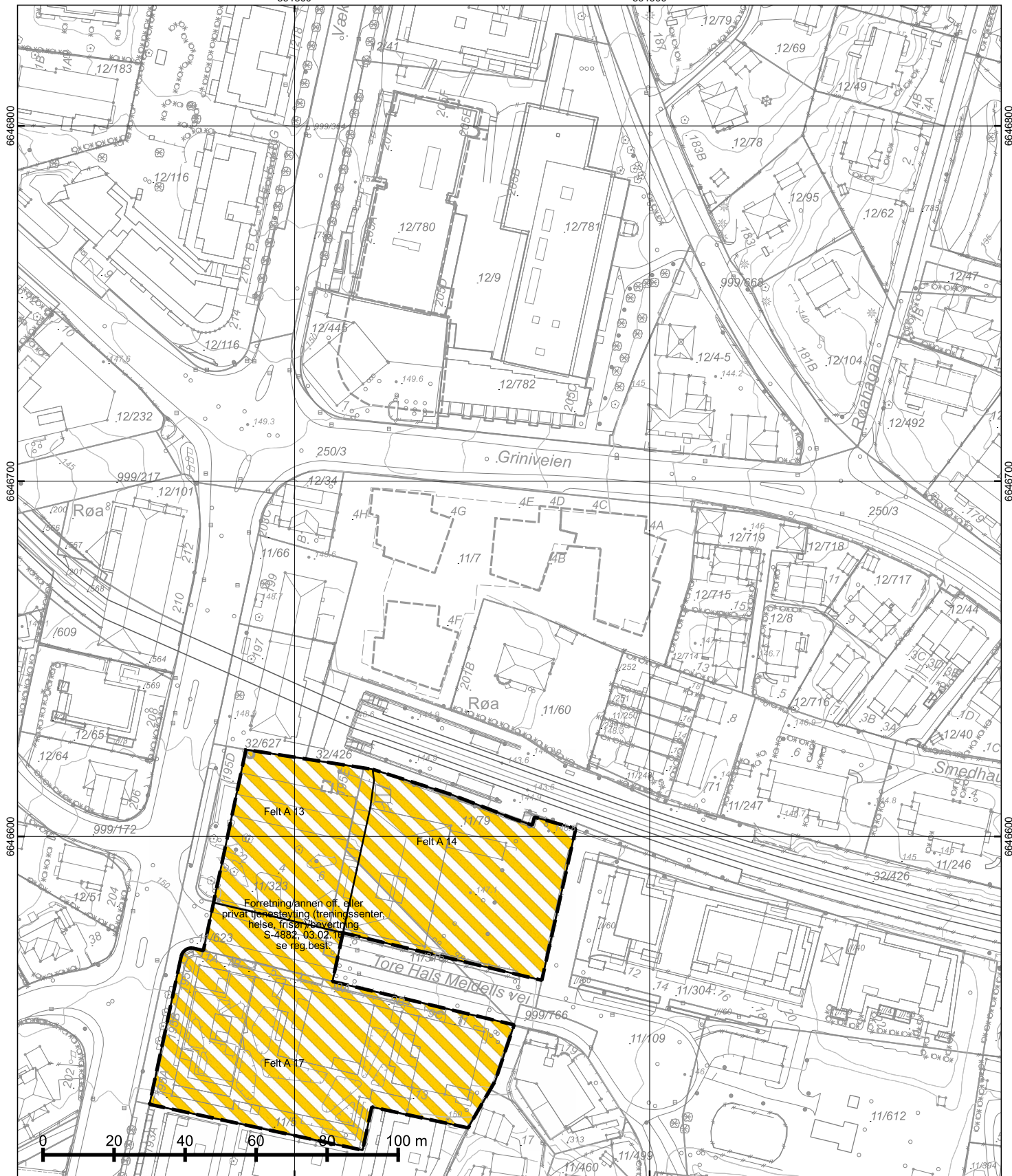
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS, Jannicke Spakmo


Kopi til:

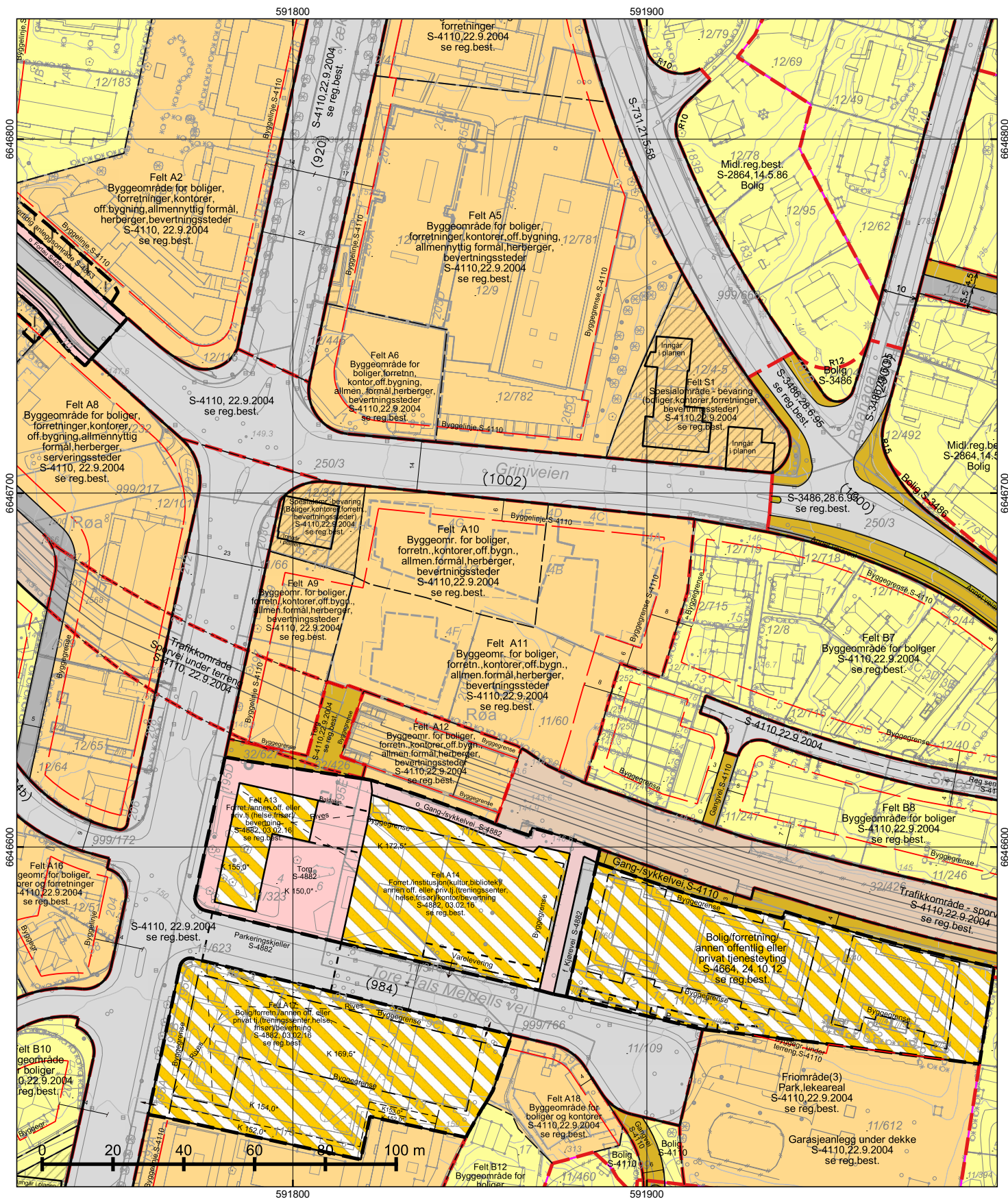
SKANSKA BOLIG AS, Oddvar Svartdal



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>— Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>— Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>— Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>— Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 155838/ 86530269</p> <p>Adresse: Griniveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 11/7</p>	

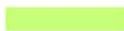





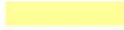







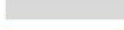








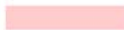





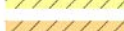


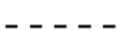















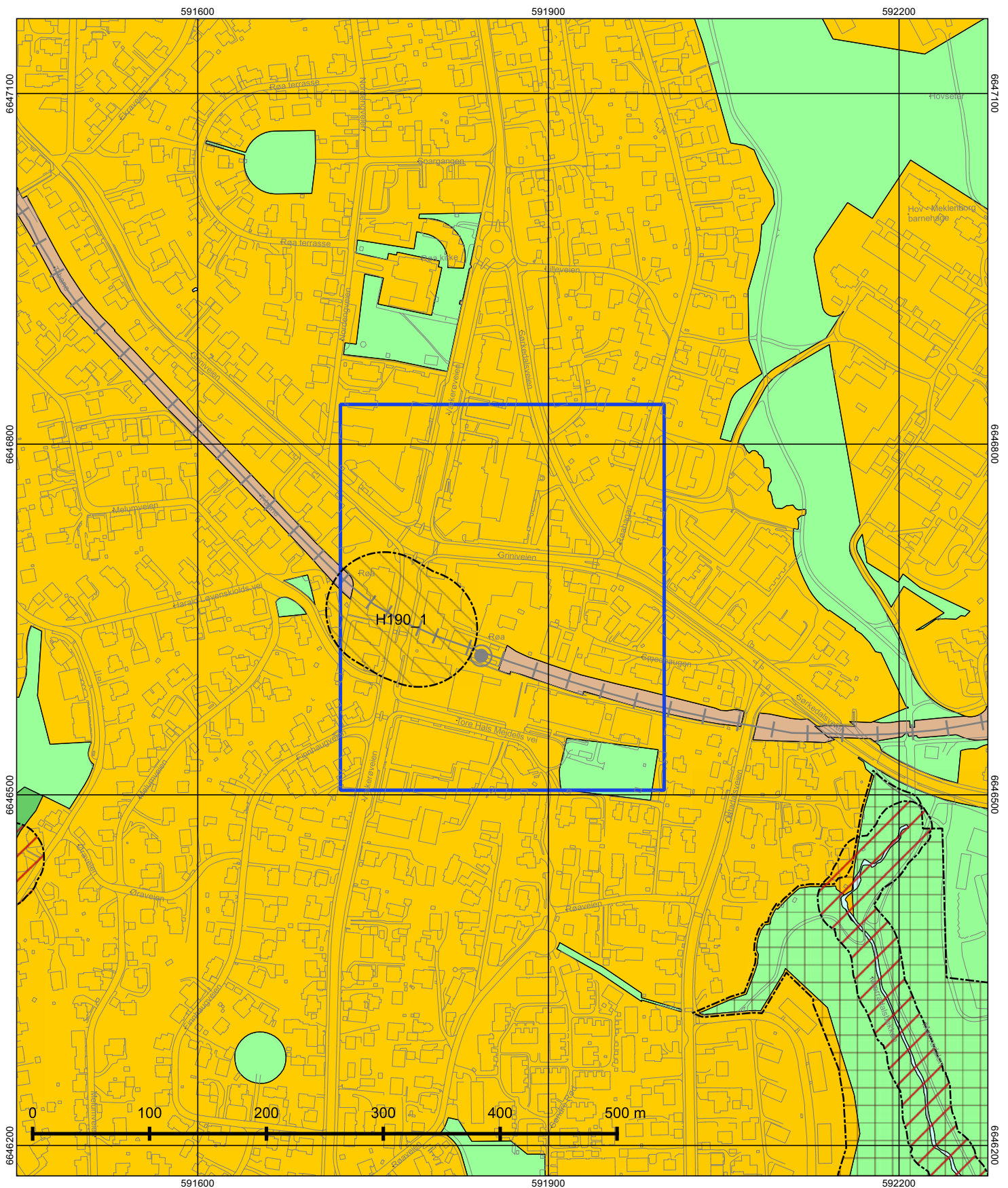
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– 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.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155838/ 86530269</p> <p>Adresse: Griniveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 11/7</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

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 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155838/86530269

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Tenk nytt
— **Bo godt!**