Røahagan 1C, 0754 OSLO



PROPR.NO

Selger
Javed Iqbal
95434343

Prisantydning
1 790 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 12 Bnr. 59 Snr. 7

RØA- Sentral og praktisk selveier klausulert for de over 55 år. Oppussingsobjekt - med mange muligheter!

PRISANTYDNING
kr 1 790 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 73 350 kr

TOTALPRIS
kr 1 863 350 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 934 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
36kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 486kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1981



Seniorleilighet med mange muligheter



Gang - 4,9m2 , mulighet å gjøre det mindre for å få mer areal for stue.



Romslig gang - 4,9m2



Toalett og Bad - Toalett er i dag på 3m2. Det er gode mulighet for et stort bad på 5,8m2. Veggen bak toalettet kan slåes ut og man har da et areal på 2,8m2 som kan innlemmes og bli til et delikat og stort bad med tilpasning etter personlige preferanser.



Sameiet har hatt dialog om felles oppussing av alle bad, med entreprenørselskap som ikke ble godkjent. Dermed står man fritt til å pusse opp badet etter eget ønske.



Toalett og Bad - Toalett er i dag på 3m2. Det er gode mulighet for et stort bad på 5,8m2. Veggen bak toalettet kan slåes ut og man har da et areal på 2,8m2 som kan bli til et delikat og stort bad med tilpasning etter personlig preferanser.



Denne døren kan lukkes - og det rommet på 2,8m2 kan innlemmes i badet.



Rom på 2,8m2 som kan bli en del av badet.



Stor stue på ca 20,5m2 med kjøkken. Her har man mulighet til å ha kjøkken på enten den veggen hvor det er i dag. Eller til den andre veggen (allerede klart med vann og avløp på veggen).



Romslig med mulighet for å lage alkove på 5m2 med vindu - samt ha 15m2 stort stue.



Godt med lys inn i stuen fra 4 store vinduer.



Veggen til venstre - med røropplegg og vann. Mulighet for å flytte/ha kjøkken der.



Koselig sittegruppe i gangen, hyggelig naboskap.



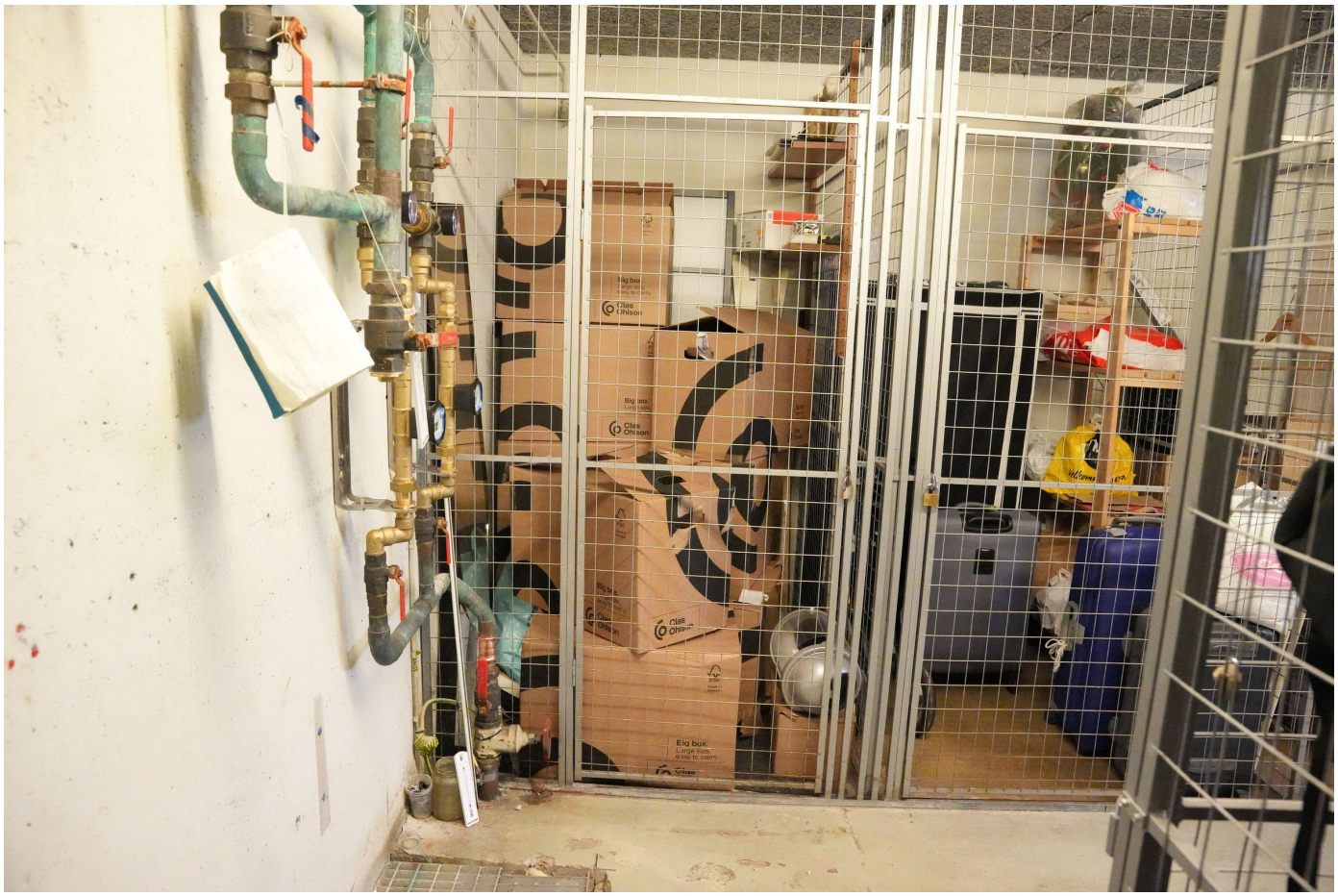
Fellesvaskeri - det gir gode muligheter



Eget fellesrom for å kunne ha fryseboks.



Hyggelig sittegruppe ved hovedinngangen.



Bod med gode muligheter for oppbevaring.



Garasjeplasser - som tilhører sameiet. Du kan sette deg på venteliste for leie. I skrivende stund 4 personer i venteliste. Over garasjene er felles takterrasse hvor det blir i løpet av våren nye terrassemøbler og et hyggelig møteplass for beboere.



Inngangspartiet.

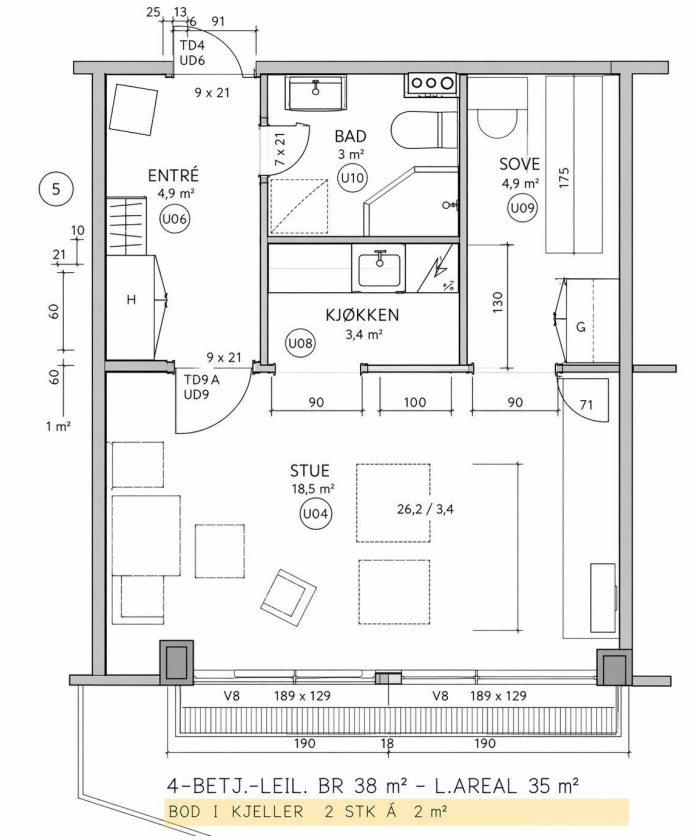




Fasade



Alt du trenger 200m unna.



Plantegning - når bygget ny. Her er et mulighet til å tilpasse etter eget behov.



Dette er en generert illustrasjon - kan avvike fra reelle mål.

Faktura for perioden 01.05.2026 - 31.05.2026

Beskrivelse	Antall	Pris	Beløp
Eiendom: 0783-1-07 Røahagan 1 C			
Felleskostnader	1,00	1 931,00	1 931,00
Andel energi	1,00	92,08	92,08
Lån	1,00	478,59	478,59
Internett/TV	1,00	432,00	432,00

Grunnlag mva.	Mva %	Mva beløp	Avrunding	Totalt
0,00	0,00	0,00	0,00	2 933,67

Lave fellesutgifter.



AI-generert bilde, som viser mulighetene.



AI-generert bilde, som viser muligheten.

Om boligen

En unik mulighet for ditt neste kapittel

Velkommen til en seniorleilighet (55+) med sentral og attraktiv beliggenhet på Røa. Leiligheten er et total oppussingsobjekt/total rehabilitering, som gir deg en sjelden mulighet til å skape ditt eget drømmehjem – helt etter dine ønsker og behov. Her kan du forme rammene for ditt seniorliv og legge til rette for gode, komfortable år i en bolig tilpasset deg.

Sameiet byr på et trygt og inkluderende bomiljø, hvor naboer kjenner hverandre og det er lett å føle seg hjemme. Det finnes også mulighet for lån av gjesteleilighet, perfekt når familie og venner kommer på besøk.

Boligen egner seg for alle fra spreke 55-åringer til deg som ønsker en mer tilrettelagt hverdag over tid – et hjem du kan vokse med og trives i gjennom livets ulike faser.

Beliggenhet

Leiligheten i Røahagan 1C ligger fredelig og tilbaketrukket til, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten. Her bor du med en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til et rikt servicetilbud.

Kun en kort spasertur (under 200m) unna finner du Røa senter, med et bredt utvalg av butikker, dagligvarehandel og hyggelige kaféer. Den populære Meny-butikken sørger for enkel og komfortabel handel i hverdagen. I tillegg ligger nye Røa Torg i gangavstand – et moderne og levende møtested med over 20 butikker, spisesteder og eget vinmonopol.

Området byr også på et komplett servicetilbud med blant annet treningssenteret EVO Fitness Røa, legekontor, helseklinikk, kiropraktor, tannlege og Oslo Kvinnehelsesenter. For ekstra bekvemmelighet finnes det også tannklinikk i sameiets underetasje.

Med kort gangavstand til både T-bane og buss er det enkelt å komme seg rundt, samtidig som nærområdet byr på flotte turmuligheter året rundt. Her ligger alt til rette for en komfortabel, aktiv og sosial hverdag.

Annet

Leiligheten som nå selges har vær seksjonert som næringseiendom tidligere, og det har vært tidligere vært et tannlegekontor. Seksjonen er nå reseksjonert til bolig og er godkjent tinglyst som bolig.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 12 Bnr. 59 Snr. 7 i Oslo kommune
Vei/vann/avløp
Offentlig tilknytning.

Sameiet - Økonomi

Sameiet

Sameiet Røahagan 1 C (org.nr. 971278706) omfatter eiendommen gnr. 12, bnr. 59, beliggende i Røahagan le, 0754 Oslo. Eiendommen er organisert som et eierseksjonssameie bestående av totalt 56 seksjoner.

Sameiebrøken er fordelt som følger:

- 40 seksjoner à 62/3342
- 13 seksjoner à 41/3342
- 1 seksjon à 38/3342
- 1 seksjon à 156/3342 (vaktmesterbolig)
- 1 seksjon à 135/3342 (garasjer)

Ved kjøp av en eierseksjon oppnår kjøper en ideell andel av eiendommen, samt enerett til bruk av den aktuelle seksjonen med tilhørende seksjonsnummer. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Som hovedregel står seksjonseier fritt til å kjøpe, selge, leie ut og belåne sin bolig. Det kan imidlertid forekomme begrensninger i vedtektene. I henhold til eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele seksjonen begrenset til maksimalt 90 døgn per år.

Sameiets økonomi

Per januar 2026 har sameiet gjennomført salg av tidligere tannlegekontor for kr 1 750 000. Oppgjør er gjennomført, og salget forventes å bidra til en styrket økonomisk situasjon. Disponeringen av eventuelt overskytende midler vil bli besluttet på et senere sameiemøte.

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr -17 934. Sameiets egenkapital per utgangen av 2025 utgjorde kr -5 098 800. Underskuddet skyldes i hovedsak låneopptak og gjennomføring av rørfornyingsprosjekt, som ble kostnadsført i sin helhet i 2024.

Planlagt vedlikehold

Styret har vurdert behovet for utskifting av stigerør, men dette arbeidet er foreløpig utsatt. Bakgrunnen er usikkerhet knyttet til det faktiske behovet, da eksisterende rør er av kobber og har vesentlig lengre levetid enn tradisjonelle jernrør. Saken vil bli fulgt opp fortløpende. Eventuell gjennomføring vil kunne medføre betydelige kostnader for sameiet.

Generell informasjon

Sameiet oppfordrer alle interessenter til å gjøre seg kjent med vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (2026) . Dokumentasjonen er tilgjengelig hos selger.

Styrets arbeid 2025

Styret i Sameiet Røahagan 1 C har i perioden mars 2025 til april 2026 hatt et omfattende arbeid preget av høy møteaktivitet og oppfølging av både løpende drift og større saker. Det er avholdt 22 styremøter samt flere ekstraordinære møter, og arbeidet har særlig omfattet teknisk drift, økonomi, HMS og tidligere uavklarte forhold.

Økonomien i sameiet vurderes som forsvarlig, men økte kostnader førte til en økning i felleskostnadene på 10 % fra juli 2025. Videre økning er utsatt til midten av 2026. En sentral sak har vært salg av seksjon 7 etter avdekking av manglende godkjenning til næringsformål. Seksjonen ble solgt for 1,75 millioner kroner med oppgjør i januar 2026, og midlene skal disponeres senere.

Oppfølgingen av rørfornyingsprosjektet har vært krevende, med betydelige kostnadsoverskridelser og flere reklamasjoner. Styret har arbeidet med å etablere bedre rutiner for fremtidige prosjekter. Det har også vært stort fokus på HMS og brannvern, inkludert innføring av nytt system, kontroller, opplæring og tiltak for å bedre sikkerheten i bygget.

På det tekniske området er det gjennomført flere tiltak, blant annet ny heisavtale, utskifting av panelovner, installasjon av vannmålere og vedtak om etablering av fiber. Samtidig planlegges ventilasjonsrens og videre oppgradering av tekniske anlegg. Tidligere ulovlig innglassing av balkonger er nå godkjent.

Styret har også håndtert forsikringssaker, særlig knyttet til vannskader, samt arbeidet med parkering, fellesarealer og leverandøravtaler. For kommende periode vil styret prioritere langsiktig vedlikeholdsplan, oppfølging av tekniske behov, vurdering av felles rehabilitering av bad og en forsvarlig forvaltning av sameiets midler.

Øvrige forhold

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt følger av eierseksjonsloven § 32 og omfatter i hovedsak egen bruksenhet. Dette inkluderer blant annet ansvar for rensing av sluk og vedlikehold av våtrom for å forebygge lekkasjer.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Erverv i strid med regelverket kan bli nektet tinglyst av Kartverket. Kjøper vil likevel være forpliktet til å gjennomføre handelen, selv om overskjøting ikke finner sted.

Styregodkjennelse

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

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

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

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP5798539
Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og
løsøre.

Formueverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 024 402 per 17.04.2025 - regnet fra Skatteetaten.no
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 097 609 per 17.04.2025 - regnet fra Skatteetaten.no

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er

for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta
utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune
som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få
en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med
verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.
Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 2933,67 ,-
Felleskostnader inkluderer: lån, andel energi, internett/tv,
felleskostnader (kommunale avgifter, felles forsikring,
styrehonorar, forretningsførsel, energi/fyring m.m.)
Felleskostnadene er fordelt som følger;
Lån: 547,59,-
Felleskostnader: 1931,-
Andel energi: 92,08,-
Internett/TV: 432,- (økt fom 1.nov 2026)
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker
boligselskapets driftskostnader.

Oversikten er oppdatert pr. 20/10.
Styreleder opplyser om at det må forventes økning av posten
FELLESKOSTNADER i løpet av 2026.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via
felleskostnader.
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.
Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for
bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av
eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

Faste løpende kostnader
Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige
felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømutgifter og
tilsvarende være faste løpende kostnader.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i
husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,
hastig

Andel fellesgjeld/ fellesformue

Andel fellesgjeld pr 04.08.25 kr 80 205,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 8 632,-
Lånevilkår
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208242571
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 5 894 148,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208242571
Restsaldo: 80 205,78
Kapitalkostnader: 541,11
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 205,78,-, pr. dags dato.
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i
forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ny overskriftFerdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at
et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

Kjerneinformasjon
Brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er
utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller
godkjent.Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen
datert 1981. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig
i underetasjen datert 2017 og ferdigattest på bruksendring av
rom i fellesareal til gjesterom datert 2025.

Utleie
Utleie er tillatt og skal meddeles styret.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har innhentetsærskilte opplysninger om det finnes pålegg frabrann/feiervesen på eiendommen.Det gjøres oppmerksom på at man leser taksrapporten grundig da dette selges som et total oppussings og rehabiliteringsprosjekt. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader ogandre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplys

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til
reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, ved kommuneplanen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospektet:

Plansaker etc:
Røahagan 1 C - Bruksendring av del av fellesareal til felles
gjesterom - saksnr. 202301663 - Siste dok. 15.02.2025
Griniveien 4 - 4 B og Vækerøveien 201 og 203 A - Riving av
flere bygg - saksnr. 202214196 - Siste dok. 08.08.2023
Griniveien 7 - Oppføring av bygg for handel, restauranter og
kontor, påbygg på eksisterende bebyggelse, riving av
bensinstasjon - Røa senter - saksnr. 202310563

Oppgjør

Kjøper (og banken til kjøper) må ha innbetalt fullt oppgjør (kjøpesum + omkostninger) til oppgjørsselskapets, Norsk Eiendomsoppgjør AS, klientkonto senest to dager før overtagelsesdatoen iht. kjøpekontrakten.

Sikkerhetstillelse

Alle oppgjørsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er
forsikret inntil kr 15 mill. Ved spørsmål kan det taes kontakt med Norsk Eiendomsoppgjør

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan selv velge det etter egen interesse. Selger har ingen avtale med noen som tilbyr det. Da selger ikke har bodd i eiendommen , og har begrenset informasjon har derfor ikke selger tenger boligselgerforsikring.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye
arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor
oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle
arealbegrepene fortsatt gjelde.
De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod
og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen
består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

Kjerneinformasjon

Skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et
eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med
egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som
tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det
interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje,
naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som
tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne
balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering
at oppgjørsforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av
begge parter i handelen. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er kan oppgjørsforetaket pålagt å avstå fra
gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for
eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det
kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor oppgjørsforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 en bygningssakkyndig
før det legges inn bud.

Kontraktsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Omkostninger

1 790 000 kr (Prisantydning)
73 350 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 863 350 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
46 570 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

59 160 kr (Omkostninger totalt)

---

1 922 510 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 044 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Røahagan 1 C, 0754 OSLO

OSLO kommune

gnr. 12, bnr. 59, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1866 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ8174

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

VERDICO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, er boligen vurdert.

Bygget er oppført rundt 1981 og er i hovedsak i opprinnelig konstruksjonsmessig stand. Som følge av alder må det påregnes redusert tilstand og restlevetid på flere bygningsdeler.

Leiligheten har tidligere vært benyttet som tannlegekontor, og fremstår i dag uten flere av de funksjoner som normalt forventes i en bolig, herunder kjøkken, bad og tilhørende installasjoner. Innvendige overflater er gjennomgående preget av slitasje og skader etter tidligere bruk og demontering av innredning.

Samlet sett fremstår boligen som et objekt med behov for omfattende oppgradering. Det må påregnes en tilnærmet total rehabilitering av innvendige bygningsdeler for å oppnå normal boligstandard.

Det henvises til de enkelte bygningsdeler for nærmere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har slett entredør, med ukjent brann- og lydklassifisering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong

Innvendig har leiligheten en dør(til badet).

Kommentar:
Døren fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc;
Malt/behandlet betonggulv (terrasso/epoxy) med stedvis pålimt belegg av ukjent type, flislagte og malte vegger og malt himling Enkel servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, trolig tilkoblet et sentralavtrekk.

Det er ett sluk i rommet, dette er plassert ved toalettet.

Badet er trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger og vedlikehold i nyere tid.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kommentar;
Det er ingen egnet kokested på kjøkkenet. Dette avviker fra normalfunksjoner på et rom som kvalifiserer som kjøkken. I likhet med badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige utenpåliggende og skjulte vannledninger av kobber. Inntak fordeling og stoppekran bak luken ved toalettet. Røranlegget er trolig fra opprinnelig byggeår.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badet og alkoven. Tilluft via klaffventil ved stuevinduet.

Kommentar;
Vurderingen baserer seg på dagens bruk. Les også eget avvik på ventilasjonen på kjøkkenet. For at leilighetens skal kunne brukes til bolig, må det etableres ventilasjonsløsning fra kjøkkenet kompatibel med dagens løsning for å få en fullgod ventilasjonsløsning i leilgheten.

Hovedsikring. strømmåler og sikringer i felles strømskap i korridoren utenfor leiligheten merket tannlegekontor. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen som viser bruk av enheten som bolig (leilighet), med rominndeling som inkluderer blant annet stue, kjøkken, soverom og bad.

Ved befaring fremstår deler av planløsningen og tidligere bruk som avvikende fra godkjente tegninger, ved at enheten har vært benyttet som tannlegekontor. Dette innebærer at rominndeling og funksjon delvis har vært tilpasset næringsbruk, og ikke samsvarer med opprinnelig godkjent bruk.

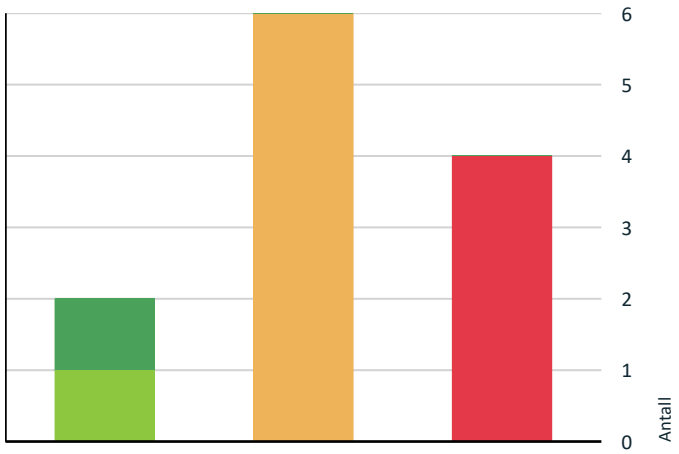
På befaringstidspunktet er næringsinnredning i stor grad fjernet, og boligen fremstår i hovedsak som klargjort for tilbakeføring til boligformål.

Eventuell bruk til annet formål enn bolig vil normalt være søknadspliktig bruksendring.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

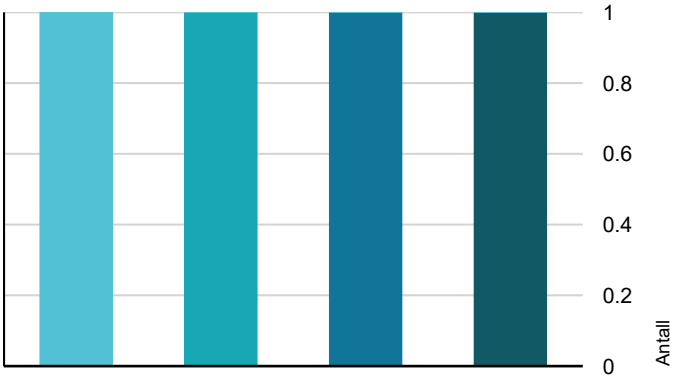
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

Oppdraget er et salg via fullmektig verge. Eier informasjonen er dermed begrenset. Spørsmål som krever svar av eier(spørsmål til eier vedr elektrisk anlegg)er ikke besvart i rapporten. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Entredør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle 4 vinduer er det testet åpne/lukkefunksjon på. 2 av vinduene lar seg ikke åpne og 2 av vinduene oppleves trege.

Nevnt slitasje og trege vinduer er naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Vedlikehold anbefales på samtlige av leilighetens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1979, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Leiligheten har slett entredør, med ukjent brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert pakninger på 3 av døren sider, men ikke mot terskelen. Det gjør at døren ikke er tett og fyller trolig ikke brann og lydkrav fullt ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må døren sannsynligvis skiftes. Om den ikke skiftes, må det besørges tilstrekkelig tetthet rundt døren slik at brann og lydkrav oppfylles.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis påvist synlig slitasje og skader på overflater utover det som anses som normal bruksslitasje.

Forholdet må sees i sammenheng med tidligere bruk som næringslokale (tannlegekontor), samt demontering/fjerning av inventar og innredning, som har medført merker, hull og generell overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Overflater vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold.

Overflatene fremstår som gjennomgående slitte og er i begrenset grad egnet for normal bruk som bolig uten oppgradering.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet (100 000–200 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på overflater, og tar primært høyde for enklere oppgraderinger som maling, sparkling og utskifting av gulvflater på et areal rundt 34 m². Estimatet omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, som behov for utbedring av underlag, skjulte skader, elektriske arbeider, eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, materialvalg, gjennomføringsmetode og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt skjevhet i gangen. Det er ukjent når og hvordan dette oppstod, men stammer antatt fra byggetiden og har antagelig alltid vært slik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten en dør(til badet).

Tilstandsrapport

Kommentar:
Døren fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Svelling dørblad og småskader i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren skiftes. Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av dørbladet og overmaling av karmen vurderes av ny eier.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malt/behandlet betonggulv (terrasso/epoxy) med stedvis pålimt belegg av ukjent type, flislagte og malte vegger og malt himling
Enkel servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, trolig tilkoblet et sentralavtrekk.

Det er ett sluk i rommet, dette er plassert ved toalettet.

Badet er trolig fra opprinnelig byggeår konstruksjonsmessig. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger og vedlikehold i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er godkjent som bad, ifølge tegninger, men selv om det har visse funksjoner at bad må ha, kan ikke badet betraktes som et fullverdig bad. Det mangler blant annet; dusj og vanntett område for dusjing.

En må forvente full oppgradering av rommet for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalingen er at rommet rives fullstendig før det gjennoppbygges etter dagens praksis for våtrom.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimatet er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenet og i retning badet.

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirket umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 10/4-2026



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Kommentar;
Det er ingen egnet kokested på kjøkkenet. Dette avviker fra normalfunksjoner på et rom som kvalifiserer som kjøkken. I likhet med badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår uten fullverdig kjøkkenfunksjon.

Det er ikke etablert egnet kokested, og kjøkkenet mangler dermed sentrale funksjoner som normalt forventes i et kjøkken.

Utførelsen må sees i sammenheng med tidligere bruk som næringslokale, hvor kjøkkenfunksjon ikke har vært prioritert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet er ikke egnet til normal bruk som boligkjøkken i dagens stand.

Det må påregnes etablering av nytt kjøkken med nødvendige funksjoner, herunder koketopp, hvitevarer og tilhørende installasjoner.

Forbehold – kostnadsestimat:
Det oppgitte kostnadsestimatet (20 000–200 000 kr) er et grovt og veiledende anslag basert på etablering av nytt kjøkken. Estimatet omfatter utskifting av kjøkkeninnredning på et normalt nivå, men inkluderer ikke eventuelle tilleggsarbeider som kan avdekkes ved demontering, herunder skjulte fuktforhold, utbedring av underlag, elektriske arbeider, rørarbeider, tilpasninger i tilstøtende konstruksjoner eller valg av materialer og løsninger utover standard nivå.

Kostnaden må påregnes å ligge i øvre sjikt av intervallet, og kan bli høyere. Endelig pris vil avhenge av valgt standard og forhold som eventuelt avdekkes ved riving.

Dette er ikke et pristilbud. Endelig kostnad vil kunne avvike vesentlig og må fastsettes gjennom tilbud fra kvalifiserte fagpersoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke påvist ventilering fra kjøkkenet, verken i form av avtrekk eller kullfilterløsning.

Kjøkkenet mangler dermed løsning for håndtering av matos og fukt.

Forholdet må sees i sammenheng med tidligere bruk som næringslokale, hvor kjøkkenfunksjon og ventilering ikke har vært etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Manglende ventilering vil medføre opphopning av matos, fukt og lukt ved bruk, og gir redusert inneklima.

Forholdet innebærer funksjonssvikt og kjøkkenet er ikke egnet til normal bruk i dagens stand.

Det må etableres ventilasjonsløsning for kjøkken. Tilkobling til eksisterende sentralavtrekk kan være, og er trolig ulovlig, og kullfilterløsning vurderes som mest aktuelt tiltak. Bør undersøkes med styret.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på avtrekksløsningen, og tar primært høyde for etablering av kullfiltervifte. Estimatet omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige utenpåliggende og skjulte vannledninger av kobber. Inntak fordeling og stoppekran bak luken ved toalettet. Røranlegget er trolig fra opprinnelig byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badet og alkoven. Tilluft via klaffventil ved stuevinduet.

Kommentar;
Vurderingen baserer seg på dagens bruk. Les også eget avvik på ventilasjonen på kjøkkenet. For at leilighetens skal kunne brukes til bolig, må det etableres ventilasjonsløsning fra kjøkkenet kompatibel med dagens løsning for å få en fullgod ventilasjonsløsning i leilgheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring. strømmåler og sikringer i felles strømskap i korridoren utenfor leiligheten merket tannlegekontor. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget har ukjent alder, men fremstår som delvis fra oprinnelig byggeår. Eier har kun eid leiligheten i kort tid og aldri bebodd leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er registrert synlige feil ved befaring i form av løse ledninger, utidekkede kurser i sikringsskapet og generelt et ukomplett anlegg. Deler av anlegget nå også over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av; synlige forhold i leiligheten, anleggets alder, manglende dokumentasjon på installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

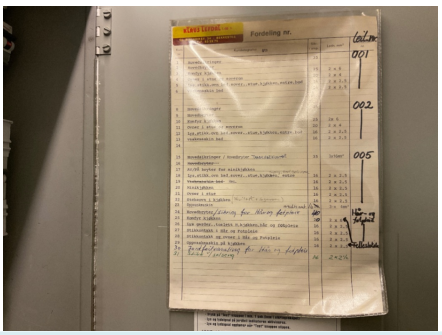
Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann
eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

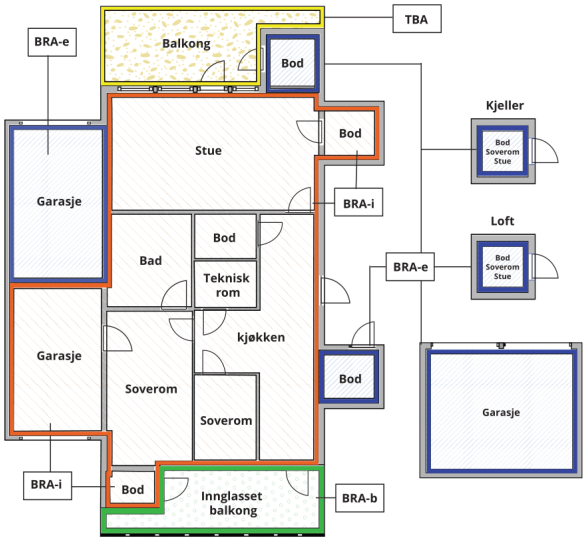
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	34			34	
Kjeller		2		2	
SUM	**34**	**2**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/wc, alkove		
Kjeller		Bod (merket 006)	

Kommentar

-Bodene som er målt og opplyst areal er opplyst om av rekvirent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett , tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen som viser bruk av enheten som bolig (leilighet), med rominndeling som inkluderer blant annet stue, kjøkken, soverom og bad.

Ved befaring fremstår deler av planløsningen og tidligere bruk som avvikende fra godkjente tegninger, ved at enheten har vært benyttet som tannlegekontor. Dette innebærer at rominndeling og funksjon delvis har vært tilpasset næringsbruk, og ikke samsvarer med opprinnelig godkjent bruk.

På befaringstidspunktet er næringsinnredning i stor grad fjernet, og boligen fremstår i hovedsak som klargjort for tilbakeføring til boligformål.

Eventuell bruk til annet formål enn bolig vil normalt være søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Branntetting. Utført i 2026

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Raja Khuram Iqbal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	59		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røahagan 1 C

Hjemmelshaver
Javed Iqbal

Boligselskap
Sameiet Røahagan 1 C

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22865999

Organisasjonsnr
971278706

Felles gjeld:
Kr. 73 350 01.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Røa. Fra leiligheten er det kort vei til Røa Sentrum og Røa Torg. Et sentrum hvor man finner et godt utvalg av de fleste typer forretninger og servicetilbud. Her kan nevnes lege, tannlege, postkontor, apotek, renseri, vinmonopol, jernvarehandel. Kort vei til både Bogstad og Sørkedalen med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Fra Røa er det kort vei til det meste, enten du vil ut i naturen eller inn til byen. Det er gode kommunikasjonsmuligheter rett i nærheten med buss og T-bane i flere retninger. Det tar kun ti minutter med T-banen inn til Majorstuen og videre mot sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Felles eiet tomt pent opparbeidet og beplantet. Sittegrupper rundt på område.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Meglerbrev			Finnes ikke		Nei
Tegninger	14.06.2016	Plantegning	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse	01.04.1981		Gjennomgått	1	Nei
Branntetting	02.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tilstandsvurdering	09.02.2022		Ikke gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UZ8174

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Røahagan 1C, 0754 OSLO

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røahagan 1C	Røahagan 1C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Iqbal, Javed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Javed Iqbal	**2026-04-13**

Identification

Javed Iqbal

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Javed Iqbal	13/04-2026 20:58:51	BankID OIDC High

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Røahagan 1C, 0754 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

VEDTEKTER SAMEIET RØAHAGAN 1C

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

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

§1
Generelt

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

Sameiebrøken er:
40 seksjoner à 62/3342
13 seksjoner à 41/3342
1 seksjon à 38/3342
1 seksjon à 156/3342 (vaktmesterboligen)
1 seksjon à 135/3342 (garasjene)

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

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

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

§2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§3
Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

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

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

§4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§5
Garasjeplass

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

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

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

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

Alle leieforhold er oppsigelige.

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

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

§6
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§7
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

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

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

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

§8
Forandringer av seksjon og fasade

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

§9
Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

§ 10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 11
Avsetning til vedlikehold

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

§ 13
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

§14
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven§ 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 16
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§18
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og tre styremedlemmer med ett varamedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene r to år. Varamedlem velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

§ 19
Forretningsfører

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

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

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

§20

Mindretallsvern

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

§ 21

Revisor

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

§ 22

Legal pant

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

§ 23

Tvister

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

§ 24

Vedtektsendring

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

§ 25

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26

Eierseksjonsloven

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

AVTALE OM OVERTAGELSE AV YTRE VEDLIKEHOLD

Mellom

Sameiet Røahagan 1C
Org.nr. 971 278 706

Og

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

- **Bakgrunn**

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

- **Overtagelse av ytre vedlikehold**

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

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

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

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

EA BRO AK

- **Kostnadsfordeling**

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

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

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

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

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

- **Ansvar for fellesgjeld**

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

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

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

BRO AK

- **Mislighold av vedlikeholdsplikten**

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

Sameiet kan kreve kostnader for dette vedlikeholdet så lenge:

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

- **Overdragelse av seksjon 2**

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

- **Opphør og annet**

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

Avtalen skal følge som vedlegg til sameiets vedtekter.

Dato/sted:

26/4 - 2017

For sameiet

For sameiet

For sameiet

25/4-17

For seksjon 2

For seksjon 2

BRD

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RØAHAGAN 1 C

1. INNLEDNING

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2. RO OG ORDEN

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

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

3. FELLESAREAL, BODER OG VASKERI

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

Korttidsparkering av sykler i inngangene er ikke tillatt.

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

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

4. FELLESROMMET

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

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

Hold fellesrommet ryddig!

5. SØPPEL

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

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

6. DYREHOLD

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

7. BLOMSTERKASSE PÅ BALKONGENE

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

8. MATING AV FUGLER

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

Vedtatt 9. april 2019

09.02.2022

TILSTANDSVURDERING

RØAHAGAN 1 C, 0754 OSLO

GNR. 12, BNR. 59 I OSLO KOMMUNE

PROSJEKTNR: 20210377

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO 3
- VEDLIKEHOLDSKOSTNADER 4

INNLEDNING 6
- MANDAT 6
- PREMISSER 6
- DEFINISJONER 7
- EIENDOMSINFORMASJON 8
- FLYFOTO/SKRÅFOTO 9
- OVERSIKTSKART 9
- AREALER 10
- HISTORIKK 10

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK 11
- RØAHAGAN 1C, OSLO 15

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO 16
- RØAHAGAN 1C, OSLO 20
- RØAHAGAN 1C, OSLO 21

SAMMENDRAG

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK

Bygningsmassen er i overkant av 40 år gammel, men fremstår på flere områder som normalt godt vedlikeholdt. Innenfor de siste 10 årene er taket tekket om og vinduer i tilknytning til leilighetene i boligblokken skiftet ut. Det må likevel forventes et bygningsmessig vedlikehold og utskiftninger i årene som kommer, og da særlig på fasader og balkonger.

Vedlikehold av innvendige bygningsdeler og overflater vurderes ikke som en absolutt nødvendighet, og disse tiltakene kan særlig vurderes opp mot et faktisk behov og sameiets forventninger til opprettholdelse av standard. Dog bør gulvbelegg/-tepper i korridorer og fellesarealer påregnes utskiftet, både grunnet alder/bruksslitasje og som følge av at teppene har vist seg brennbare.

VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO

De elektrotekniske installasjonene mangler et fullverdig internkontrollsystem med tilhørende rutiner og kontroller, og dette må etableres og utføres.

Boligblokken innehar mange grunnstrukturer som er fra byggeåret. Disse installasjonene er i dag 41 år og i slutten eller over sin påregnelige brukstid. Det må derfor påberegnes utskiftinger i tidsperioden 1-5 år og 6-10 år. Hovedsakelig gjelder dette for komponenter som belysning, varmeovner, brytere, stikkontakter, porttelefonanlegg og styringskomponenter i fordelinger, samt hovedfordelingen.

Videre må det foretas en gjennomgang av bygningens jordingsanlegg, da det ble registrert tilkoblinger som hadde korrodert, samt at det manglet enkelte utjevninger til soilrør og det er usikkerhet om hovedjordanlegget er godt nok. Det bør derfor foretas målinger av dette. Det ble også observert enkelte feil og mangler i installasjonen som er beskrevet i underliggende rapport.

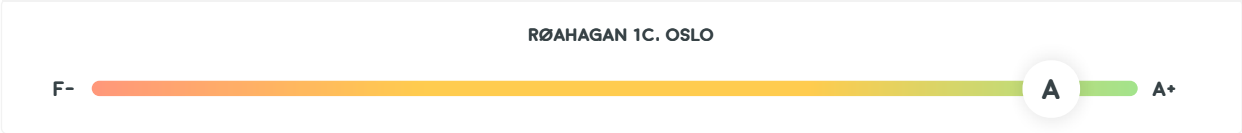
VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Vedlikeholdsbehovet relatert til forskriftsmangler og anbefalte strakstiltak samt 1-5 år, er oppsummert i følgende tabell (hele eiendommen):

	FORSKRIFTSMANGLER	ANDRE STRAKSTILTAK	1-5 ÅR	PER M² I BTA
Bygg	0	0	1 665 000	83,25
Elektro	45 000	85 000	405 000	52,75
Sum ekskl. mva.	**45 000**	**85 000**	**2 070 000**	**136**
Merverdiavgift (25%)	11 250	21 250	517 500	34
Sum inkl. mva.	**56 250**	**106 250**	**2 587 500**	**170**

VEDLIKEHOLDSKARAKTER

Basert på ovennevnte vedlikeholdsbehov relatert til forskriftsmangler, strakstiltak og 1-5 år oppnår eiendommen følgende karakterer:



Vedlikeholdskarakteren baserer seg på avsetninger etter BERs vurdering av forskriftsmangler, strakstiltak, og ekstraordinære kostnader ut over normalt vedlikehold per kvadratmeter i perioden 1-5 år.

Karakteren gir en indikasjon på vedlikeholdsetterslepet per kvadratmeter, og vises som en kombinasjon av tallverdier og en fargeskala. Rød farge indikerer et større etterslep og grønn indikerer at eiendommens tilførte vedlikehold er i balanse, og eiendommen er uten strakstiltak eller forskriftsmangler.

Erfaringsmessig vil planlagte tiltak som ikke utføres innenfor budsjettåret fordeles ut over det etterfølgende året. Dette balanseres ved en innbyrdes forskyvning mellom de enkelte tiltak.

Videre må det bemerkes at vi benytter gjennomsnittlige markedspriser for årlig vedlikehold per kvadratmeter. Disse hensyntar ikke nødvendigvis bygningers faktiske arealer og størrelse, som har innvirkning på vedlikeholdskostnader. Arealstørrelse på eiendom vil ha innvirkning på karakteren.

Vedlikeholdskarakter

Karakter A antyder at bygningsmassen ikke har et vedlikeholdsetterslep. For å opprettholde en slik standard må det påregnes et vedlikehold de kommende 10 år som beskrevet i rapporten.

KOSTNADSFORDELING

Vedlikeholdsbehovet relatert til forskriftsmangler, anbefalte strakstiltak samt 1-5- og 6-10 år, er oppsummert i følgende tabell (hele eiendommen):

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	SUM
Bygg	0	5 015 000	0	5 015 000
Elektro	0	2 365 000	0	2 365 000
Sum ekskl. mva.	**0**	**7 380 000**	**0**	**7 380 000**
Merverdiavgift (25%)	0	1 845 000	0	1 845 000
Sum inkl. mva.	**0**	**9 225 000**	**0**	**9 225 000**

INNLEDNING

Oppdragsgiver:
Sameiet Røahagan 1C, Oslo
v/Arne Kolstad

Prosjektansvarlig:
Aleksander Augestad

Utførende konsulenter:
Bygg: Aleksander Augestad
Elektro: Bjørn Winger

Ansvarlig partner/KS:
Anders Brændhagen Mikkelsen

Befaringsdato:
26.01.2022

Tilstede:
Styreleder Arne Kolstad

MANDAT

Sameiet Røahagan 1C, Oslo har anmodet BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS om å utarbeide en tilstandsvurdering av eiendommen Røahagan 1 C, 0754 Oslo, med gnr. 12, bnr. 59, snr. Flere i Oslo kommune.

Vurderingen består av en teknisk gjennomgang av de viktigste forhold innenfor byggeteknisk og elektroinstallasjoner. Rapporten skal gi en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av bygningsdeler for de kommende 10 år . Rapporten vil primært peke på avvik, skader, feil og mangler som ble observert under befaringen, beskrive anbefalte tiltak, samt gi et estimat på kostnadene for nødvendige strakstiltak. Hvis det er registrert forhold, som med relativt stor sannsynlighet vil medføre kostnader i løpet av de neste 10 år , er dette anført i ledeteksten under de forskjellige kapitlene og medtatt i tabellen til slutt i innledningskapitlet.

Vurdering av VVS-tekniske installasjoner inngår ikke som del av mandatet, da sameiet ønsker tilstandsvurdering av rørføringer i form av prøveuttak og analyser.

PREMISSER

Rapporten skal gi en generell karakteristikk av bygningens tekniske tilstand for de bygningsdeler som er tilgjengelig for inspeksjon og som er gjennomgått.

Branntekniske forhold er normalt lagt inn under kapittel ”Bygg”. Vurderingen baserer seg kun på eksisterende branntegninger og branndokumentasjon som er tilgjengelig for konsulentene under befaringen. Definering av branntekniske krav utover dette må utføres av egen brannteknisk konsulent på forhånd, og krever eget mandat. Heiser er nevnt i rapporten under kapittel ”Elektro” hvor det er medtatt eventuelle og åpenbare forhold som kan knyttes til bygningsdeler. Forhold knyttet til mekanikk, automatikk og styringssystemer krever eget mandat og må utføres av personell med spesiell autorisasjon og spesialkompetanse.

Dokumentet er basert på det som er observert under befaring og som ved visuell kontroll kan vurderes, samt gitte opplysninger. Bygningsdeler og ensartede areal som går igjen flere ganger er kontrollert ved å besiktige et representativt utvalg. Vi har ikke ansvar for skjulte feil og mangler, samt mangelfulle opplysninger om vurderingsobjektet som vi ikke kunne ha oppdaget slik god skikk tilsier.

Rapporten omfatter en teknisk og en økonomisk vurdering av bygningsmassen. Vi har ikke mottatt teknisk informasjon direkte fra brannvesen eller andre offentlige myndigheter / etater da dette må rekvireres skriftlig fra eiendommens eier og krever behandlingstid hos etatene. Kostnadsestimater for nødvendige og anbefalte utbedringer er basert på erfaringstall og stipulerte masser, og må kun betraktes som retningsgivende og ikke eksakte. Merverdiavgift er ikke medtatt under de enkelte kapitler, men fremkommer sammen med sluttbeløpene i sammendraget.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt

objektet slik god skikk tilsier.

DEFINISJONER

Tilstandsanalysen er utført med NS 3424 og registreringsnivå 1 som utgangspunkt. Tilstanden angis med tilstandsgrader iht. Norsk Standard NS 3424 ved bruk av 4 tilstandsgrader som referansenivå.

Tilstandsgrad 0 tilsier ingen symptomer, tilstandsgrad 1 svake symptomer, tilstandsgrad 2 middels kraftige symptomer, tilstandsgrad 3 betydelig kraftige symptomer og omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt. Ved tilstandsgrad 0 fremstår bygningsdelen som ny uten bemerkninger. Tilstandsgraden i denne rapporten er satt i forhold til den finish som kan forventes og aksepteres i slike lokaler.

Vi har vurdert og beskrevet konsekvensene av registrerte tilstander. Konsekvenser er beskrevet ved angivelse av konsekvensgrader (KG) iht. NS 3424. KG 0 tilsier tilsier ingen konsekvenser, KG 1 små og middels konsekvenser, KG 2 vesentlige konsekvenser og KG 3 store og alvorlige konsekvenser. Eksempler på aspekter vi har vurdert konsekvens for er; sikkerhet, helse, ytre miljø, estetikk, energiforbruk, tap av kulturminner, konsekvens for virksomheten, økonomi og andre brudd på lover og forskrifter.

Prioritert

Anbefalte tiltak og kostnader er beskrevet og inndelt etter fargekoder med hensyn til følgende prioritering:

Prioritet	Fargekode
Høy	Rød
Middels	Gul
Lav	Grønn
Utskiftning	Ingen

EIENDOMSINFORMASJON

Matrikkel:
Gnr. 12, Bnr. 59, Snr. Flere i Oslo Kommune

Adresse:
Røahagan 1 C, 0754 Oslo

Hjemmelshaver:
Flere (sameie)

Tomteareal:
2597,4 m^2

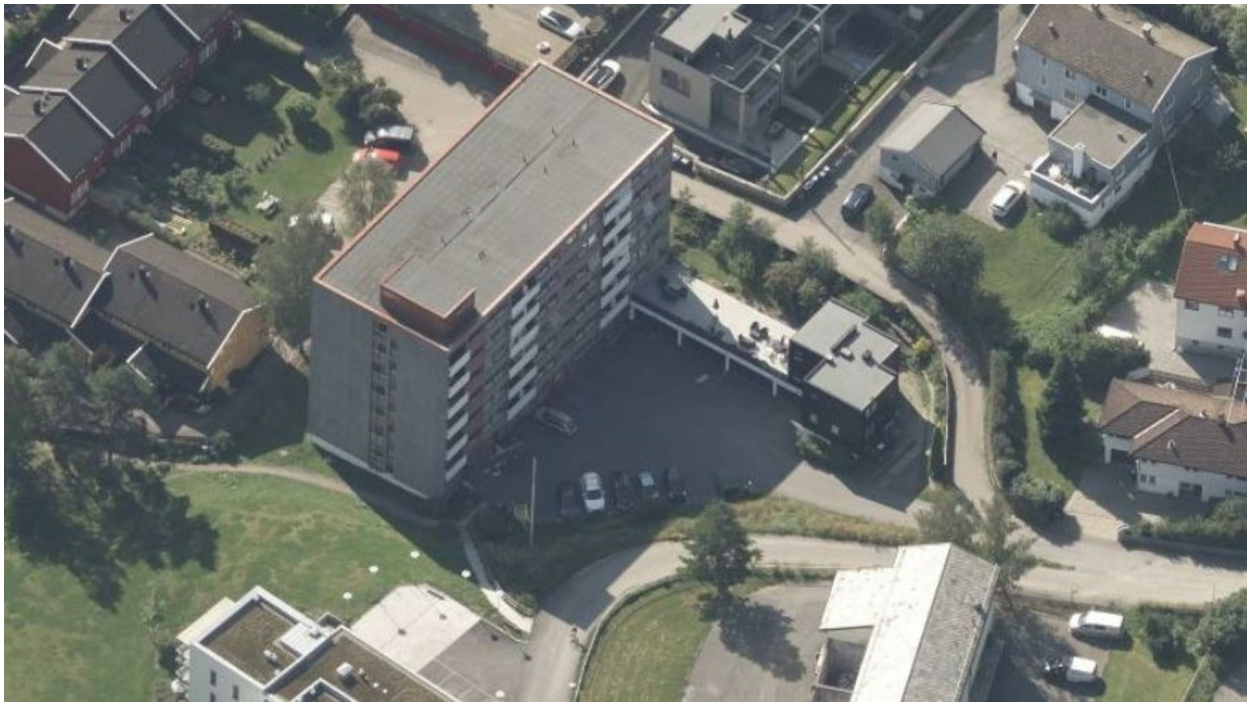
Beskrivelse

Sameiet Røahagan 1 C er beliggende på Røa i Oslo kommune med nærhet til Røa Senter og Rør T-banestasjon. Eiendommen består av to teiger. Den største teigen er den bebygde delen av eiendommen, mens teig 2 er beliggende sydvest for bebyggelsen og består av et veistykke som forbinder Sørkedalsveien og Røahagan.

Bygningsmassen er oppført i perioden slutten av 70-tallet - starten av 80-tallet, og sto ferdig i 1981. Bebyggelsen består av en boligblokk, en vaktmesterbolig og garasje med 8 plasser.

Det er iflg. Kartverket registrert totalt 56 seksjoner på eiendommen, hhv. 2 næringsseksjoner og 54 boligseksjoner. Næringsseksjonene er innredet som tannlegekontor og kontor/lager for en maler. Vaktmesterboligen er i dag en ordinær boligseksjon.

FLYFOTO I SKRÅFOTO



Fotokilde: 1881.no

OVERSIKTSKART



Kartkilde: Seeiendom.no

AREALER

Det er ikke fremlagt arealoversikt på bygningsmassen. Iht. opprinnelig byggesøknad har byggene et totalt bruksareal på ca. 4 000 kvm eks. garasje/carport. Arealer er ikke kontrollmålt i forbindelse med oppdraget.

HISTORIKK

Byggeår

1981	Boligblokk, vaktmesterbolig og carport/garasje

Ombygginger/oppgraderinger siste år:

2016/17	Utskiftning av vinduer i leilighetene (bortsett fra vinduer i fire leiligheter i 6. etasje som ble skiftet i 2008)
2014	Omtekking av tak boligblokk
2013	Utskiftning av en av to heiser
2012	Installasjon av automatisk brannalarmanlegg

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK

20 Bygning, generelt 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Bygningsmassen er bestående av en boligblokk, en vaktmesterbolig og en garasje, ferdigstilt i 1981. Boligblokken er oppført over 8 etasjer inkl. under- og kjelleretasje, mens vaktmesterboligen er bygget i 3 etasjer inkl. underetasjen. I tillegg har boligblokken et takoverbygg som inneholder heismaskinrom og gir adkomst til taket. Eier av vaktmesterboligen, som i dag er å betrakte som en alminnelig boligseksjon, har et selvstendig ansvar for det utvendige vedlikeholdet og er ikke videre omtalt i rapporten.

Bygningsmassen er tradisjonelt konstruert, typisk for byggeåret, og fremstår med en normalt god standard, alderen tatt i betraktning. Dog et behov for stedvis vedlikehold og/eller utskiftning.

Generell tilstandsgrad er basert på referansenivået for byggeår. Tidspunktene for vedlikeholdstiltakene i rapporten er basert på normale intervaller for de ulike bygningsdelene, og tiltakene bør således vurderes opp imot et faktisk behov over tid.

Driftsrelaterte tiltak, herunder inn- og utvendig rengjøring, service, ettersyn og mindre justeringer/reparasjoner, er som utgang ikke beskrevet. Dog kan tiltak som går innunder drift likevel være omtalt og kostnadsestimert der vi har funnet det hensiktsmessig, både for bygg og elektro.

I tillegg til observasjoner på stedet baserer beskrivelser av de ulike bygningsdelene seg på dokumentasjon fra byggesaken, digitalt tilgjengelig i saksinnsyn hos Oslo kommunes Plan- og bygningsetat.

21 Grunn og fundamenter 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Basert på kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) består løsmassene på eiendommen av tykk havavsetning.

Boligblokk: Fundamentert til fjell med betongpeler.

Vaktmesterbolig og garasje: Fundamenter med ringmur og støpt plate på mark.

Ingen større tegn til aktiv setningsproblematikk observert. Enkelte riss registrert i kjellervegger og -gulv, men ikke utover det vi anser som normalt. Det ble videre registrert horisontal riss/sprekker i støpeskjøtene i sjaktveggene til rømningstrappen. Disse fremkommer i et pusset sjiktet, trolig etablert for å jevne ut støpeskjøtene, så om det er riss i den bakenforliggende betongveggen lot seg ikke inspisere. Pussjiktet er relativt porøst og vil kunne sprekke opp som følge av mindre rystelser eller setninger. Styret hadde etablert gipsplomber over rissene i egen regi for noen år tilbake, men vi kunne ikke se at disse var berørt eller sprukket opp. Basert på dette er det nærliggende å anta at det ikke er snakk om aktive setninger av betydning. På generelt grunnlag anbefales det at rissene i pussen og de etablerte gipsplombene holdes under jevnlig oppsyn for å avdekke evt. videre bevegelse.

Drenering er i byggesaksdokumentasjonen angitt utført med drensplater, fiberduk og betongmufferør med åpne skjøter lagt i filtrerende grus. Det ble langs deler av grunnmuren registrert grunnmursplater/knotteplast. Det ble kun registrert mindre tegn til fuktinnsig i kjellerarealene, men ikke kritisk eller utover normalt. Kjelleren opplevdes tørr og vi ser ikke et behov for tiltak. Bakvegg i garasjen lot seg ikke besiktige, men det ble på forespørsel ikke opplyst om fukt gjennomtrengning i veggen.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
219	Andre deler av grunn og fundamenter	Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iflg. NGU er beliggende i et område angitt med moderat til lav aktsomhet for radonforekomster. Både i områder med moderat til lav aktsomhet og med høy aktsomhet, vil man kunne finne bygninger med forhøyede radonkonsentrasjoner, men omfanget av radonproblemer er forskjellig. Den enkelte seksjonseier, med fokus på de som ligger nærmest terreng, må selv vurdere å foreta radonmålinger for å konstatere et eventuelt behov for tiltak.	-	-	IA	**0**
Sum						**0**

22 Bæresystemer 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk: Bæresystemet består av plasstøpte betongvegger (inner- og gavlvegger) og -dekker, samt bjelker og søyler i betong.

Vaktmesterbolig: Bæresystem i tre, hhv. bindingsverkvegger og trebjelkelag i etasjeskillere. Porebetongvegger i underetasjen.

Garasje: Bæresystem i plasstøpt betong.

Ingen registrerte tegn til konstruktiv svikt eller skader i bærende konstruksjoner, foruten nevnte riss/spekker under pkt. 21.

23 | Yttervegger — 4 400 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk: Grunnmurs- og gavlvegger er bygget som plasstøpte betongvegger. Grunnmursvegger skal i tillegg være bygget med et sjikt bestående av 10 cm grunnmursplanker av porebetong. For øvrig bindingsverkvegger. Som kledning er det på gavlveggene benyttet betongelementer med frilagt tilslag. Tilsvarende elementer er benyttet som kledning på langveggenes brystning. For øvrig er langveggene kledd med korrugerte, plastisolbelagte stålplater. Det er også innslag av slik kledning på gavlveggene.

Vinduer i fellesarealer er utført som 2-lags isolerglass i trekarm fra byggeår. Vinduer i leiligheter er utført som trevinduer med 2-lags isolerglass, skitet i årene 2008 (fire leiligheter i 6. etasje) og 2016/17 (øvrige leiligheter). Hovedinngangsdør med sidefelt i aluminium og glass. Øvrige dører som tre- og ståldører.

Vaktmesterbolig: Grunnmursvegger er bygget med porebetongblokker. For øvrig bindingsverkvegger kledd med tømmermannspanel. fasadekledning, vinduer og ytterdører er seksjonseiers ansvar og ble ikke besiktiget nærmere.

Garasje: Grunnmursvegg/støttemur langs terreng som armert betong. Garasjeporter i tre av ukjent alder, men som fremstår i normalt god stand.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Vinduer tilknyttet blokkens fellesarealer har ulevd normert levetid for trevinduer (ca. 40 år) og fremstår som tørre i treverket og noe avflassende overflatebehandling. Vi vurderer det som sannsynlig at vinduene har en restlevetid på 5-10 år, men i tidsrommet 6-10 år må utskiftning påregnes. Kostnad inkluderer balkongdører ut til balkonger tilknyttet hovedtrappeløpet. Vi har lagt til grunn at det trengs lift ved utskiftning av vinduer i gavlene.	2	-	6-10 år	750 000
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Vinduer i tilknytning til leilighetene er i nivå 6-14 år og bør overflatebehandles kommende 5-årsperiode som del av et løpende, forebyggende vedlikehold. Sålbenkbeslag bør rengjøres samtidig. Vi har lagt til grunn at tiltaket utføres samtidig med pkt. 235 (gjennomgang med fuging av betongelementer) og pkt. 284 (overflatebehandling av balkonger) for besparelse i kostnader for rigg og drift. Samlet rigg og drift er medregnet i estimatet for dette tiltaket.	1	-	1-5 år	700 000
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Ytterdører fremstår funksjonelle, men dørene til tak og sykkelparkering må trolig påregnes skiftet ila. 5 år.	2	-	1-5 år	30 000
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Det bør påregnes overflatebehandling av garasjeporter som del av et løpende vedlikehold.	1	-	1-5 år	40 000
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	Takoverbygg er kledd med slette, overflatebehandle metallplater. Noe falming og vedlikeholdsetterslep i overflatebehandlingen, og platene anbefales malt. Det er lagt til grunn at det kan etableres lokal sikring på taket.	1	-	1-5 år	30 000
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	Frilagte betongelementer benyttet som kledning på gavler og langfasadenes brystning fremstår med en normalt god standard og uten synlige deformasjoner eller rustutslag. Dog gjør det at elementene er frilagte (gruslagte) mer utfordrende å avdekke evt. sprekker, riss og korrosjon. Det gjøres oppmerksom på at fasadene kun ble besiktiget fra bakkenivå med den usikkerhet det medfører. Elementskjøtene er fuget og fugene fremsto som tørre. Det anbefales en gjennomgang av fuger med fjerning og refuging av tørre fuger for å forhindre fukt bak elementene som potensielt kan ha negativ innvirkning på innfesting av elementene og ytterveggskonstruksjonen for øvrig. Det bør samtidig gjøres en inspeksjon av elementene for å kontrollere innfestingen (så langt det lar seg gjøre) og for å avdekke eventuelle riss, sprekker, korrosjon, mv. TG er relatert til fugene. Kostnad er kun overordnet estimert og tiltaket forutsettes utført samtidig som punkt 234 (overflatebehandling av vinduer i leilighetene).	2	1	1-5 år	350 000
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	De plastisolbelagte stålplatene benyttet som kledning på deler av fasadene har en normert levetid på ca. 30-40 år. På tross av noe falming i fargen og mose/algevekst på sålbenkbeslagene fremstår kledning med en normalt god standard, alderen tatt i betraktning. Vi vurderer det som sannsynlig at kledningen har en funksjonell restlevetid på 10-20 år, men har synliggjort en kostnad for utskiftning i tidsrommet 6-10 år. I den estimerte kostnaden er det lagt til grunn utskiftning av vindsperre, lekter og kledning med tilhørende beslag. Vi anbefaler at fasadekledningen besiktiges på nytt om 5-10 år, for igjen vurdere behovet for utskiftning, da levetiden kan gå utover de neste 10 år. Ved endring av type kledning eller farge vil tiltaket kunne utløse søknadsplikt. TG relatert til alder.	2	-	6-10 år	2 500 000
Sum						**4 400 000**

24 Innervegger — 100 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk:
Innervegger i fellesarealer er for store deler utført som malte betong- og porebetongvegger, og disse fremstår med en normalt godt vedlikeholdt standard, bruk og alder tatt i betraktning.

Dører som en blanding av ståldører og tredører, med og uten trådglass. Dører fremstår funksjonelle, med normal standard og uten betydelige avvik.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
246	Kledning og overflate Gårdeier	Vi ser ikke et behov for vedlikehold av innvendige veggoverflater og dører de kommende 5 år, men har likevel valgt og synliggjøre en skjønnsmessig kostnad for slike tiltak kommende 10-årsperiode. Gjennomføring av slikt vedlikehold må vurderes opp mot et faktisk behov og ønsket standard.	1	-	6-10 år	100 000
Sum						**100 000**

25 Dekker — 300 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk: Dekker er utført som armert, plasstøpt betong. Ubehandlede og overflatebehandlede gulvoverflater i kjeller, med normal bruksslitasje. For øvrig tepper, belegg og fliser i fellesarealer. Belegg og tepper er trolig fra byggeår, mens fliser fremstår som nyere. Tilstand og alder tilser et behov for utskiftning av tepper og belegg.

Himlinger som en blanding av faste, overflatebehandlede overflater, systemhimlinger med spiler av metall tynnplater samt tresonitt i deler av kjellerarealet. Himlinger holder en normalt god standard, alder tatt i betraktning.

Vaktmesterbolig: Etasjeskillere utført som trebjelkelag. Overflater og tilstand er ikke vurdert og dermed ukjent.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
255	Gulvoverflate Gårdeier	Teppe og belegg i korridorer og fellesrom i plan U til 6 fremstår med elde og slitasje og bør påregnes skiftet. Det er opplyst at teppegulv i korridorene er av brennbar kvalitet, som også underbygger et utskiftningsbehov.	2	-	1-5 år	300 000
Sum						300 000

26 Yttertak — 30 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk: Tak utført som plasstøpt betongdekke (flatt tak), isolert med bitumenbasert takpapp. Taket ble opplyst tekket om i 2011, og på nytt igjen i 2014 som følge av lekkasjer. Det skal ikke være aktive lekkasjeproblemer i dag og taktekkingen vurderes å ha en gjenværende levetid på ca. 20 år. Det er usikkert om taket på takoverbygget også ble tekket om i 2014 og hva som er alder på tekkingen. Det skal ikke være aktive lekkasjer fra taket.

Vaktmesterbolig: Taket utført som flatt tak antatt tekket med membran av ukjent kvalitet.Tilstand og tiltak er ikke vurdert.

Garasje: Opprinnelig takkonstruksjon utført med plasstøpt betongdekke, polyuretan, grus og betongheller. På befaringsdagen var taket belagt med tregulv og taket benyttes som terrasse. Dagens oppbygning og tettesjikt er ukjent, men det er på forespørsel ikke opplyst om aktiv lekkasjeproblematikk.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
262	Taktekning Gårdeier	Alder og tilstand på tekkingen på takoverbygget er ukjent, men vi har valgt og synliggjøre en kostnad for omtekking av taket kommende 5-årsperiode. Faktisk behov må løpende vurderes. Det er lagt til grunn at det kan etableres lokal sikring på taket.	IU	-	1-5 år	30 000
Sum						30 000

28 Trapper, balkonger, m.m. — 185 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokk:
Innvendige trapper utført i betong med terrassooverflater. Utvendig trapp og rampe av flislagt betong. Normalt god standard og uten større avvik.

Balkonger utført med betongdekke og -front. Balkongfronter generelt og dekker på felles balkonger fremstår med et vedlikeholdsbehov. Det er opplyst at vedlikehold av balkongdekker tilhørende leilighetene er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det bør påsees at alle balkonger har et vanntett slikt samt av avrenning og avløp fungerer som tiltenkt. Fukt som trekker ned i balkongdekket vil over tid forrige kvaliteten på balkongene og betongens levetid.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
284	Balkonger og verandaer Gårdeier	Balkongfronter (begge sider) fremstår med behov for rengjøring og overflatebehandling. Det er ikke avdekket betongskader på de balkongene som ble besiktiget og kostnad for evt. lokal mekanisk utbedring er ikke medtatt i kostnadsestimatet. Videre bør dekkene på balkongene tilknyttet heis- og trapperommene overflatebehandles med epoxy eller tilsvarende. TG relatert til overflatebehandlingen. Tiltaket forutsettes utført samtidig som punkt 234 (overflatebehandling av vinduer i leilighetene).	2	1	1-5 år	**150 000**
284	Balkonger og verandaer Gårdeier	Terrassedekket etablert over garasjen er utført i tre, men tilstand og overflatebehandling lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da terrassen var dekket av snø. Vi har likevel valgt og synliggjøre en kostnad for overflatebehandling av tredekket og rekkverket. Tidspunkt/behov for gjennomføring av tiltaket må vurderes opp imot faktisk behov.	IU	-	1-5 år	**30 000**
287	Andre rekkverk, håndlister og fendere Gårdeier	Rekkverk på trapp og rampe ved hovedinngang bør overflatebehandles som del av et løpende vedlikehold.	1	-	1-5 år	**5 000**
Sum						**185 000**

70 | Utendørs, generelt — 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Utomhusarealet var for store deler tildekket av snø og is på befaringstidspunktet. Dog fremsto den asfalterte adkomstveien og parkeringsplassen med normalt god standard og vi avdekket ikke et behov for nevneverdig vedlikehold kommende år. Beplantede arealer forutsettes vedlikehold over den løpende driften.

RØAHAGAN 1C. OSLO

TYPE I TIDSROM	UTSKIFTNING	HØY	MIDDELS	LAV	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel		–			–
Strakstiltak		–			–
1-5 år	–	450 000	1 215 000	–	1 665 000
6-10 år	–	–	3 250 000	100 000	3 350 000
Totalt	**0**	**450 000**	**4 465 000**	**100 000**	**5 015 000**

KOSTNADSFORDELING

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	ANDRE	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	–	–	–	–
Strakstiltak	–	–	–	–	–
1-5 år	–	1 665 000	–	–	1 665 000
6-10 år	–	3 350 000	–	–	3 350 000
Totalt	**0**	**5 015 000**	**0**	**0**	**5 015 000**

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO

40 | Elkraft, generelt — 55 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Bygningsmassen er utført som boligblokk med enkelte næringsseksjoner, samt en vaktmesterbolig og et garasjeanlegg. De elektrotekniske installasjonene er utført for det formålet bygningsmassen blir benyttet til. Vaktmesterbolig er ombygget til egen boligseksjon i senere tid og ikke befart.

Bygningsmassen blir forsynt med kraft fra nettleverandør sin transformator i nærområdet, som forsyner en hovedfordelingen som er etablert som et frittstående gulvskap i eget rom i kjelleren. Hovedfordelingen forsyner igjen underfordelingene som er etablert i korridorer utenfor de respektive leilighetene eller i tekniske rom via stigeledninger/kabler. Fordelingene inneholder vernutstyr for forbrukskusene i de respektive etasjene.

Belysningen er av varierende alder og utførsel i fellesarealer. Det er benyttet lamper med T8-lysstoffrør, E27-/E14-sokkel med lyspærer av forskjellige typer og nyere lamper i trappeoppganger med PL-rør/ led og tilstedeværelsessensor. Nødlysanlegget er utført med fluoriserende skilt i trappeoppganger/korridorer.

Boligblokkens trappeoppganger/korridorer og fellesarealer blir oppvarmet via elektriske panelovner av varierende alder og utforming. Det er montert varmekabel i utvendig trapp/inngangsparti fra 2017/18, samt i gangsti fra 2018.

Boligblokken har brannalarmanlegg kategori 1 anlegg.

Det er etablert porttelefonanlegg med tablå utvendig ved inngangsparti og svarapparater i de respektive leilighetene i boligblokken.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
40	Elkraft, generelt Gårdeier	Bygningsmassen sitt internkontrollsystem ble opplyst på befaringen å ikke være fullstendige med rutiner og avtaler for kontroll av enkelte tekniske installasjoner. Virksomheten er underlagt Forskrift om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften - IK-HMS) og er pliktig å inneha et internkontrollsystem for å redusere risikoforholdene, jfr. føringer i IK-HMS §2 og §5. Dette gjelder utførelse av kontroll av de elektrotekniske anleggene med tilhørende termografering, nødlyskontroll, brannalarmkontroll, samt kontroll og service av heis, inklusive rutiner for utbedring av eventuelt påviste avvik og oppbevaring av dokumentasjon. Det legges til grunn at et slik system må etableres inklusiv beskrivelse av virksomhetenes ansvarsområde. Dette er et forskriftskrav og kostnad vurderes å utgjøre et sted mellom kr. 20.000 -50.000,- for etablering av et internkontrollsystem.	2	1	Forskriftsmangel	35 000
40	Elkraft, generelt Gårdeier	Boligblokken har eldre installasjoner fra byggeåret i trapperom, korridorer og øvrige fellesarealer. Komponenter som brytere og stikkontakter inneholder deler som over tid blir løse/slappe fjærer. Dette kan igjen utgjøre en mulig fare for brann, ved at kontakten i selve komponenten ikke har ordentlig forbindelse. Estimert kostnad er for gjennomgang og utskifting av enkelte komponenter som stikkontakter og brytere som ikke kan opprettholde sin funksjon lengre.	2	-	6-10 år	20 000
Sum						**55 000**

41 | Basisinstallasjoner for elkraft — 50 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Fremføring av kabler er utført med rør forlagt i horisontale og vertikal forlengning direkte på vegg eller som skjult anlegg i vegger og himlinger. Videre er det benytte kabler forlagt åpent på vegg eller i himling, samt i enkelte plastikkanaler.

Hovedjordingsanlegget er ukjent, men det er observert utjevning til andre ledende deler som blant annet hovedvanninntaket. Denne tilkoblingen har irret og må re-termineres.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
410	Basisinstallasjoner for elkraft, generelt Gårdeier	Under gjennomgangen av bygningens felles installasjoner ble det registrert enkelte feil og mangler, herunder: ○ Rom i kjelleretasjen med brannalarmsentral har en stikkontakt som er stripset på soilrør og denne må festes ordentlig ○ Fryserom - Fast installasjon (fryseboks) er tilknyttet med skjøteledning og det må enten forlenges kabel fra fryseboks eller montere ny stikkontakt ○ Kabel ut fra koblingspunkt i himling fryserom er ikke forskriftmessig og det må etableres korrekt lokk ○ Stikkontakt i tak bodareal er ødelagt og må utskiftes ○ Kabelkanal til røykdetektor i bodareal er løs og må festes ○ Stikkontakt ved stoler og bord i inngangspartiet er uten jord og denne må skiftes til stikkontakt med jord ○ Stikkontakt i TV-skap teknisk rom på tak er uten jord, mens det under skapet er stikkontakter med jord. Kontakten må skiftes ○ Korridorer har fått etablert stikkontakter til dørpumpe med jord og nede ved gulvet er det montert stikkontakter uten jord. Stikkontaktene må utskiftes ○ Det ligger løse kabler over himling i underetasjen og disse må festes. Det antas at disse er til varmekabler i sti utvendig (Mulig reklamasjon siden disse ble lagt i 2018). ○ Ved utvendig hushjørne stikker det rør og kabler opp fra bakken, og disse antas å være til varmekabler i sti. Kabler skal graves ca. 50 cm ned i bakken og når de kommer opp fra bakken være mekanisk beskyttet. Dette må utføres (Mulig reklamasjon siden disse ble lagt i 2018). Dette er typiske avvik som ville blitt oppdaget ved IK elektro. Det ikke utelukkes at det vil avdekkes flere avvik etter utføring av IK elektro.	2	1	Strakstiltak	**40 000**
412	Systemer for jording Gårdeier	Under befaringen ble det observert jordingstilkoplinger som var irret på hovedvanninntaket, samt soilrør som manglet utjevning. Videre er det usikkert på hva som er hovedjordingsanlegget for boligblokken og hvordan dette er bygget opp og om denne tilfredsstiller kravene. Det legges derfor til grunn at jordingsanlegget må gjennomgås og aktuelle målinger må foretas. Dette pleier vanligvis å gjennomgås ved kontroll av installasjonen (IK-elektro). Det bør også utføres en skisse eller tegning over jordingsanlegget i bygningsmassen. Kostnadsestimeringen er kun for kontroll og måling og det kan tilkomme ytterligere kostnader etter utført gjennomgang av anlegget. KG 2 er satt på grunn av at det antas at det mangler god jord og enkelte utjevninger.	2	2	Strakstiltak	**10 000**
Sum						**50 000**

42 | Høyspent forsyning — 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Bygningsmassen blir forsynes med kraft fra en trafokiosk i nærområdet med nettsystem IT 230 volt.

43 | Lavspent forsyning — 1 555 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Bygningsmassen blir forsynt via 3 stk. TFXP-kabler fra netteiers transformator beliggende i nærområdet. Hovedfordelingen i boligblokken er fra byggeåret og er etablert som frittstående tavlestativ i stål, med tildekning i front og på siden. Det er etablert en dør inn på siden for tilgang til bakre del av fordelingen som er åpen. Fordelingen inneholder en hovedbryter av typen sikringsskillebryter med sikringer pålydende 1000 ampere. Videre er det benyttet forankoblede sikringsskillebrytere og UZ-elementer som vern for utgående stigeledninger/kabler og felles forbrukskurser. Hovedfordelingen er i slutten av sin påregnelige brukstid og det må påregnes utskifting av denne i årene som kommer.

Underfordelingene i bygningsmassen er etablert i korridorer utenfor de respektive leilighetene eller i tekniske rom. Fordelingene blir forsynt via stigeledninger/kabler. Fordelingene inneholder en blanding av nyere vern og eldre vern av typen UZ-elementer. Vernutstyret ser ut til å ivareta etterfølgende installasjoner. Fordelingene er funksjonell i mange år til, men må etterses og vedlikeholdes etter normal standard. Det må det påregnes enkelte utskiftinger i årene som kommer i form av vedlikehold.

TG 2 er satt på grunn av at hovedfordelingen er over sin påregnelige brukstid.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
432	System for hovedfordeling Gårdeier	Hovedfordelingen er i dag 41 år og er over sin påregnelige brukstid på 40 år. Det må derfor påregnes utskiftinger av denne i årene som kommer. Vi har lagt dette til midt i perioden 6- 10 år i rapporten, da våre erfaring er at hovedfordelinger holder lengre en bransjen sin generelle vurdering. Allikevel kan man ikke oppgi en fast brukstid på elektriske installasjoner/komponenter da det foreligger mange parametere som påvirker dette. Her kan nevnes belastning av de forskjellige komponentene, miljøet de står i, hyppighet av service på komponentene også videre.	2	-	6-10 år	1 500 000
433	Elkraftfordeling til alminnelig forbruk Gårdeier	De felles fordelingene inneholder enkelte komponenter som er eldre. Her kan det benevnes releer/kontaktorer og styringskomponenter som har en lavere levetid enn andre komponenter som sikringsautomater. Det legges derfor til grunn et utskiftingsbehov av eldre komponenter i årene som kommer.	2	-	6-10 år	20 000
433	Elkraftfordeling til alminnelig forbruk Gårdeier	Det må inkorporeres rutiner for rydding og rengjøring av felles hoved- og underfordelinger i boligblokken, samt utføring av dette.	2	-	1-5 år	5 000
433	Elkraftfordeling til alminnelig forbruk Gårdeier	Under gjennomgangen av bygningens fordelinger ble det registrert enkelte feil og mangler som: ○ Hoved- og underfordelinger må merkes med "kun instruert personell" i svart skrift med gul/orange bakgrunn ○ Enkelte sikringer/vern mangler varig merking og dette må etableres ○ Ajourføring av kursfortegnelse, samt etablering av en ny.	2	1	Strakstiltak	10 000
433	Elkraftfordeling til alminnelig forbruk Gårdeier	De felles fordelingene inneholder enkelte komponenter som er eldre. Her kan det benevnes releer/kontaktorer og styringskomponenter som har en lavere levetid enn andre komponenter som sikringsautomater. Det legges derfor til grunn et utskiftingsbehov av eldre komponenter i årene som kommer.	2	-	1-5 år	20 000
Sum						**1 555 000**

44 | Lys — 335 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Belysningen i trappegang, korridorer og fellesarealer er utført med vegg- og himlingsmonterte lamper, samt innfelte armaturer i himlinger. Videre er belysning av varierende alder og utførsel, og består av armaturer med lyskilder av forskjellige slag. Her kan det nevnes lysarmaturer med T8-lysstoffrør, vegglamper med E27-/E14 -sokkel med lyspærer av forskjellige typer, og nyere lamper i trappeoppganger med PL-rør/led og tilstedeværelsessensor.

Nødlysanlegget er utført med fluoriserende skilt i trappeoppganger/korridorer. Det er BER sin vurdering at enkelte av disse mulig ikke får tilstrekkelig med lyspåfyll, slik at de ikke lyser i påkrevd tid ved bortfall av lys. Dette er uvisst da det ikke foreligger noe kontrollrapport på disse.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
442	Belysningsutstyr Gårdeier	Boligblokken har armaturer som er i slutten og over sin påregnelige levetid. Det må derfor påregnes et utvidet vedlikeholdsbehov og enkelte utskiftinger i årene som kommer. Det er kun lagt til grunn vedlikehold, samt en delutskifting i kostnadsestimatet.	2	-	1-5 år	100 000
442	Belysningsutstyr Gårdeier	Boligblokken har armaturer som er i slutten og over sin påregnelige levetid. Det må derfor påregnes sluttføring av utskiftinger i perioden 6-10 år.	2	-	6-10 år	200 000
442	Belysningsutstyr Gårdeier	Under gjennomgang av boligblokken ble det registrert enkelte mørke armaturer eller armaturer som var ødelagt. Det avsettes en kostnad for utskifting av disse som et strakstiltak.	2	1	Strakstiltak	15 000
442	Belysningsutstyr Gårdeier	Under gjennomgangen av bygningsmassen ble det registrert noen eldre armaturer i boligblokken og lysrørarmaturer som ble produsert fra perioden 1965-1979. Selv om bygget sto ferdig i 1981, kan det være benyttet armaturer produsert årene før. Inntil det motsatte er konstatert, vurderes det som at disse armaturene inneholder PCB-kondensatorer. Det legges derfor til grunn at det må foretas en kontroll av armaturene i bygningsmassen. Estimeringen er kun for kartlegging og det kan tilkomme ytterligere kostnader med demontering og fjerning av disse. TG 2 er satt på grunn av armaturer med mulig PCB og kravet om at disse skulle vært fjernet innen 2004.	2	1	Forskriftsmangel	10 000
443	Nødlysutstyr Gårdeier	Det er etablert fluoriserende skilt i trappegang og korridorer i boligblokken. Det stilles spørsmåltegn ved om disse fungerer i henhold til tidskrav om å være etterlysende. Dette på grunn av manglende lyspåfyll på enkelte skilter, samt alder. Videre er det heller ikke utført pålagt kontroll med underliggende rapport på nødlysanlegget. Det legges derfor til grunn at det må utføres kontroll av anlegget. Estimert kostnad er ment for for kontroll, med det kan tilkomme ytterligere kostnader etter en kontroll for utbedring slik at anlegget er operativt.	2	1	Strakstiltak	10 000
Sum						**335 000**

45 | Elvarme — 20 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Oppvarmingen av boligblokken er utført med elektriske panelovner i trappeoppganger, korridorer og fellesarealer. De elektriske panelovnene er av varierende alder og utforming. Det må påregnes enkelte utskiftinger i årene som kommer av eldre panelovner.

Videre er det montert varmekabel i utvendig trapp/inngangsparti fra 2017/18, samt i gangsti fra 2018. Under befaringen ble det opplyst at varmekabelanlegget i utvendig trapp/inngangsparti var ute av drift, men feilsøking var bestilt og var under utføring. Varmekabler har en antatt brukstid på 40 år og varmekabelanleggene er derfor i starten av sin påregnelige brukstid.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
452	Varmeovner Gårdeier	Det må påregnes utskifting av enkelte elektriske panelovner i årene som kommer grunnet alder.	2	-	1-5 år	10 000
452	Varmeovner Gårdeier	Det må påregnes utskifting av enkelte elektriske panelovner i årene som kommer grunnet alder.	2	-	6-10 år	10 000
Sum						**20 000**

53 Telefoni og personsøking, generelt — 250 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Det er etablert porttelefonanlegg med tablå utvendig ved inngangsparti og svarapparater i de respektive leiligheten. Anlegget antas å være fra 90-tallet og er over sin påregnelige levetid. Det må påregnes utskiftinger av anlegget i årene som kommer.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
534	Systemer for porttelefoner Gårdeier	Utskiftning av boligblokkens porttelefonanlegg.	2	-	1-5 år	250 000
Sum						**250 000**

54 Alarm- og signalsystemer — 40 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokken inneholder et brannalarmanlegg som dekker trappegang, korridorer og fellesarealer, samt leiligheter/næringslokaler. Anlegget er kategori 1 og er utført med en brannsentral i rom ved siden av hovedfordelingen i kjelleren, og et tablå av typen Autronica Autroprime ved inngangspartiet i 1. etasje. Anlegget består av detektorer, håndmeldere og alarmorgan. Anlegget er fra 2012 og sentraler er halvveis i sin påregnelige levetid. Det ble ikke observert O-plan ved brannsentralen, men det ble opplyst at dette var bestilt.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
542	Brannalarm Gårdeier	Brannalarmsentraler har en påregnelig brukstid på ca. 15-20 år. Brannsentralen og tablå er i dag 10 år. Det må påregnes utskifting/oppgradering av disse i slutten av en 10-årsperiode.	2	-	6-10 år	40 000
Sum						**40 000**

55 Lyd- og bildesystemer, generelt — 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Boligblokken blir forsynt med TV/internett via Telia.

62 Person- og varetransport — 0

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Boligblokken har to heiser, hvorav en er fra byggeåret og avstengt, samt en nyere heis fra 2014. Den operative heisen er siste gang kontrollert av heiskontrollen september 2020.

- Personheis av typen Kone, 9 personer/ 680 Kg, fra 2014.
- Avstengt heis av typen Ankerløkken Hamar AS.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
621	Heiser	Da en av heisene er avstengt og ikke lengre i bruk, samt at styringen av de to opprinnelige heisene ikke er fjernet, ligger det en potensiell kostnad på sameiet for å få fjernet dette. Dog kan det tenkes at den utgåtte heise beholdes inntil man på nytt må skifte heis en gang i fremtiden. Kostnad for fjerning av gammel heis er ikke medtatt i rapporten og det må innhentes pris et slikt tiltak dersom man eventuelt ønsker dette gjennomført.	-	-	IA	**0**
Sum						**0**

74 | Utendørs elkraft — 60 000

BYGG NR: RØAHAGAN 1C. OSLO
BYGGEÅR: 1981

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Det er montert noen lamper under takutspring ved inngangspartiet til boligblokken, samt enkelte lamper på fasaden og garasjeanlegget. Videre er det etablert noen lyktestolper på parkeringsplassen. Belysningen er av eldre åregang og det må påregnes utskiftinger i årene som kommer.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
744	Utendørs lys Gårdeier	Det må påregnes utskifting av enkelte eldre utebelysning i årene som kommer grunnet alder.	2	-	1-5 år	**20 000**
744	Utendørs lys Gårdeier	Det må påregnes utskifting av enkelte eldre utebelysning (lyktestolper og noen utelamper) i årene som kommer grunnet alder.	2	-	6-10 år	**40 000**
Sum						**60 000**

RØAHAGAN 1C. OSLO

TYPE I TIDSROM	UTSKIFTNING	HØY	MIDDELS	LAV	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel		45 000			45 000
Strakstiltak		85 000			85 000
1-5 år	–	–	405 000	–	405 000
6-10 år	–	–	1 830 000	–	1 830 000
Totalt	**0**	**130 000**	**2 235 000**	**0**	**2 365 000**

KOSTNADSFORDELING

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER/GÅRDEIER	ANDRE	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	45 000	–	–	45 000
Strakstiltak	–	85 000	–	–	85 000
1-5 år	–	405 000	–	–	405 000
6-10 år	–	1 830 000	–	–	1 830 000
Totalt	**0**	**2 365 000**	**0**	**0**	**2 365 000**

RØAHAGAN 1C, OSLO

TYPE I TIDSROM	PRIORITET	BYGG	ELEKTRO	TOTAL	PER M2 BTA I ÅR
Forskriftsmangel		–	45 000	45 000	11,25
Strakstiltak		–	85 000	85 000	21,25
1-5 år	Høy	450 000	–	450 000	22,5
	Middels	1 215 000	405 000	1 620 000	81
	Lav	–	–	0	0
	Utskiftning	–	–	0	0
6-10 år	Høy	–	–	0	0
	Middels	3 250 000	1 830 000	5 080 000	254
	Lav	100 000	–	100 000	5
	Utskiftning	–	–	0	0
Totalt		**5 015 000**	**2 365 000**	**7 380 000**	**184,5**
Totalt vedlikehold de neste 10 år eksklusiv ekstraordinært vedlikehold				**7 250 000**	**181,25**

KOSTNADSFORDELING - RØAHAGAN 1C, OSLO

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	45 000	–	45 000
Strakstiltak	–	85 000	–	85 000
1-5 år	–	2 070 000	–	2 070 000
6-10 år	–	5 180 000	–	5 180 000
Totalt	**0**	**7 380 000**	**0**	**7 380 000**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RØAHAGAN 1 C

Organisasjonsnummer: 971278706
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Gjesterommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Forretningsfører OBOS Geir Vislie

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Vislie velges til protokollfører. Brit Opjordsmoen og Knut Klose velges som protokollvitner.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Årsrapport - Sameiet Røahagan 1C

Det har i perioden vært avholdt 12 styremøter, og i tillegg en rekke uformelle møter mellom styremedlemmene. Det har vært en betydelig arbeidsmengde, delvis også som følge av en del etterslep etter rørfornyelsen i 2023.

I det følgende nevner vi de sakene av viktighet som styret har behandlet. I tillegg mottar styremedlemmene på ukentlig basis en rekke spørsmål og saker som ikke behandles her, men som tar tid og som fører til ekstraarbeider.

- Nye parkeringskort er laget og distribuert til alle beboere
- Touchcom, som leverer porttelefonen og kameraovervåkningen, har vært fulgt opp flere ganger og på forskjellig vis, som følge av ufullstendige leveranser.
- Brannvarslingsanlegget er inspisert, og det fungerer tilfredsstillende. I løpet av en periode hadde vi 5 alarmer som viste at vi har god sikkerhet. Styret vil anbefale det nye styret å vurdere en evakueringsplan for beboerne ved utløsing av brannalarm. Vi har mottatt ferdigattest for brannvarslingsanlegget fra Plan- og bygningsetaten.
- Styret innhentet tilbud fra tre leverandører for å installere ladeanlegg for el-biler. Til slutt valgte styret Elaway/Helset som leverandør for etablering av anlegget. Det ble søkt om støtte fra Oslo kommunes tilskuddsordning for slike anlegg, og vi har mottatt slik støtte i etterkant av installasjonen. Det er opprettet ett ladepunkt utendørs på plassen, og alle som leier garasje har mulighet for å montere ladeboks i den for egen regning. Ladeanlegget var i drift fra 13.11.24.
- Det siste årsmøtet vedtok å ferdigstille gjesterommet, slik at det tilfredsstiller brannforskriftene, og i løpet av høsten innhentet styret tilbud på denne jobben hos tre leverandører. Til slutt valgte styret Oslo Byggmester Service AS til å utføre jobben. Gjesterommet er i disse dager i ferd med å bli ferdigstilt. Styret vil utarbeide regler for bruk av gjesterommet.
- Dugnad ble avholdt 16. august. Dessverre ble det kastet en del gjenstander i feil containere, som måtte ryddes i etterkant, noe som påførte sameiet en ekstra kostnad på 30.000kr.
- I forbindelse med rørfornyelsen søkte styret OBOS om en låneramme på kr. 6 millioner for finansiering av dette. Styret vedtok å utnytte låneramen fullt ut.
- Etter at Olimb hadde sluttført sitt arbeide i februar 2024, valgte det nye styret i løpet av våren å engasjere OBOS for en kvalitetssikring av arbeidet. Det var registrert lukt fra sluk i flere leiligheter og det ble vurdert hvordan man skulle håndtere bytting av sluk og sammenkobling av sluk og grenrør. Denne saken er ikke avklart og må følges videre opp.
- OBOS har gitt en generell vurdering av stigerør og tilstanden på sluk i leilighetene. Det ble gjennomført en del befaringer hos beboerne. Stigerør har generelt en levealder på 40 – 50 år, noe som var en begrunnelse for å be om en vurdering fra OBOS. Olimb hadde gjort styret oppmerksom på at mange sluk var i dårlig forfatning og som OBOS var orientert om. Etter at OBOS var ferdig med sitt arbeide, gav de oss råd om å oppgradere stigerør og rør i bad i forbindelse med sluk. Dette kan totalt sett utgjøre et meget kostbart prosjekt for sameiet. Styret har derfor vært i dialog med andre som også har innspill til sakskomplekset. Det viser seg nå at sameiets stigerør er i kobber, som har en vesentlig lengre levetid enn jernrør. Anslag går ut på en levetid mellom 25 og 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Dette har ført til usikkerhet for styret i forhold til hva som bør gjennomføres. Nåværende styre ber derfor det nye styret om å følge dette opp videre.
- Etter befaring fra autorisert rørlegger nå i februar, kunne han fastslå at det ikke er noe umiddelbart behov for å oppgradere vannrør. Rørlegger anbefaler at dette settes på agendaen for det nye styret for oppfølging. Rørsystemet i kjeller er gjennomgått og det skal skiftes en del stoppekraner, reduksjonsventiler mm.
- Eierseksjonloven fastsetter at seksjonseiers vedlikeholdsplikt i hovedsak omfatter sin egen bruksenhet med tilleggsdeler og er uttømmende definert i eierseksjonsloven § 32 første til fjerde ledd. Eieren skal også rense sluk og holde avløpsrør åpne. **Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.**
- Tannlegen som leier en av næringsseksjonene har henvendt seg til styret med ønske om å kjøpe seksjonen. Styret har hatt dette til vurdering, men som har tatt mye tid. Se egen sak i årsmøtet.

- Plan- og bygningsetaten har etterlyst ferdigattest for den tidligere innglassingen av balkonger hos noen av beboerne. Firma som utførte dette oppdraget for sameiet, er gått konkurs. Styret har derfor vært i markedet for å finne et firma som kan hjelpe oss med en slik ferdigattest, og har kontakt med Lumon AS som er villige til dette, under visse forutsetninger.
- En stygg slitasje/hull i veibanen i svingen ved 1D er tettet og asfaltert.
- TT-teknikk har vært konsultert for vannledningen fra huset og ned til kommunal avløpsledning. Dette var en del av arbeidet som Olimb ikke kunne gjennomføre og som må gjøres i nærmeste fremtid.
- Søknad om støtte til energikartlegging er sendt Elvia og støtte er innvilget, saksnr. 24/13179. Saken er ikke behandlet videre i inneværende periode.
- Det er utarbeidet nytt forslag til HMS plan for sameiet. Oppgaver innenfor dette må fordeles blant nye styremedlemmer.
- Etter en lang saksbehandlingstid er sameiet re seksjonert som følge av utvidelsen av seksjon 2 (Røahagan 1D). Dette har medført endring av sameierbrøk.
- Vinterens brøyting: Sameiet har tinglyst rett til å benytte området oppe ved Røahagan (ved gjenvinnings boks for glass) til gjesteparkering. Avtalen sier at brukerne er ansvarlig for vedlikehold av arealet. Brøyting osv. må derfor besørges av brukerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer kr 110.000,-

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Salg av tannlegekontoret

Tannlegen har henvendt seg til styret med ønske om å erverve næringsseksjonen.

Styret er positivt innstilt til dette og fremmer herved saken for årsmøtet til avgjørelse. For at salg skal finne sted må minst 2/3 av de fremmøtte på årsmøte gi sin tilslutning til salg.

Tannlegen inngikk opprinnelig en leieavtale for næringslokalet i år 2008, denne ble fornyet i oktober 2021. Den nye avtalen utløper i oktober 2031. Tannlegen betaler månedlig leie til sameiet, basert på en årlig leie på kr. 81.600, - (per oktober 2021).
Den årlige leien skal indeksreguleres.

Til grunn for takst av næringseiendom legger månedlig leiepris. Basert på dette har styret i november 2023 innhentet takst av eiendommen på kr. 1.410.000, -. Salg av nærings-eiendom byr på en rekke komplekse problemstillinger. Styret hadde i 2023/24 en svært krevende periode med rørfornyingsprosjektet, dette har ført til at saken ikke har kunnet bli behandlet ferdig før nå.

. Vi kan nevne:

· Beregning av gevinstskatt for sameiet ved salg. Dette er en sak som berører alle beboere, da skatten ideelt sett fordeles på disse, etter sameiebrøk.

· Et fremtidig videresalg av seksjonen, med senere mulighet for bruksendring må også vurderes av styret.

Styret har henvendt seg til skatteetaten for spørsmålet om skatt. (Gevinstbeskatning, som er skatt på salgssum minus inngangsverdi) Styret har undersøkt om det finnes en inngangsverdi for denne næringsseksjonen som kan regnes mot salgssummen.

Skatteetaten svarer at salget utløser gevinstbeskatning, jf. skatteloven § 5-1, og at beregningen skjer på den enkelte sameiers hånd iht. sameierbrøk.

De gir en veiledning mht. hvordan gevinsten beregnes, enkelt forklart utgjør dette:

Utgangsverdi (salgsverdi)

- Inngangsverdi (anskaffelseskostnad)

= gevinst som beskattes (skatt på overskudd)

Skatteetaten viser til at så lenge dette ikke er hensyntatt i kontrakten når den enkelte sameier har ervervet sin andel, så er inngangsverdien null. Så viser de til at dersom man mener at det er betalt noe for tannlegekontoret, eller at sameie vil fordele det på en annen måte – så vil skatteetaten vurdere det.

Spørsmålet er om tannlegekontoret har en egen inngangsverdi.

Tannlegekontoret er i dag en del av fellesarealene. Da bygningene i sameiet i sin tid ble oppført, hadde dette en kostnad. Byggekostnaden til fellesarealer ble dekket gjennom felles lån, som løpende har blitt betalt over felleskostnadene. Gjennom plikt til å betale felleskostnader har sameierne alltid betalt for fellesareal, herunder tannlegekontoret.

Spørsmålet er om dette medfører at det kan oppstilles en inngangsverdi for tannlegekontoret, som igjen kan redusere overskuddet som skal skattlegges.

Inngangsverdi er kort forklart verdien av en eiendel, eller en investering, ved anskaffelsestidspunktet. Bestemmelser om inngangsverdi er gitt i skatteloven.

Vi kjenner ikke til hva det kostet å oppføre tannlegekontoret, og om byggelånet eksisterer i noen form i dag (for eksempel fordi det har vært refinansiert). Dersom det hadde foreligget en slik verdi, kunne man argumentert med denne som inngangsverdi (og kanskje også sett på om muligheten for å oppjustere verdi iht. skatteloven § 9-8 og forskrifen (FSFIN) for eiendommer man har eid siden før 1.1.1992.) Problemet her er imidlertid at den enkelte sameier ikke har eid (en ideell andel) av tannlegekontoret siden før 1991.

Det synes dermed ikke realistisk å forsøke å få fastsatt en inngangsverdi på tannlegekontoret basert på en oppjustert anskaffelseskostnad.

Det sameiet imidlertid kan legge til inngangsverdien, er påkostninger foretatt den senere tid. Dette omfatter bl.a. rørfornyingen. Disse spesifikke kostnadene (og evt. særskilte påkostninger på seksjonen som er kjent/kan dokumenteres), vil dermed kunne redusere gevinsten

Gevinstberegning

Basert på det ovenstående og påkostninger som er gjort, kan beregningen fremstilles slik: (i kroner)

Salgssum: 1.410.000

Gevinst 1.410.000

Skatt: 1.410.000 x 22% = 310.200, -

Denne blir fordelt på beboerne etter sameiebrøk, men betales i praksis av sameiet ved at styret sender kr. 310.200 til skattevesenet på vegne av sameierne.

(Omkostninger ved transaksjonen betales av kjøper og er holdt utenfor i beregningene).

Styret har vurdert konsekvenser ved ny eiers bruksendring i fremtiden, (for eksempel til boligformål) og har vurdert det slik at dette ikke vil ha noen vesentlig betydning for avgjørelsen om å selge næringsseksjonen til tannlegen. Det antas at det må gjøres betydelige investeringer for en slik bruksendring.

I tillegg til inntektene ved salget, vil sameiet motta felleskostnader fra den nye seksjonseieren i henhold til sameiebrøken. Dette er positivt for sameiets økonomi.

Konklusjon:

Salget av næringsseksjonen vil tilføre sameiet betydelig kapital, til bruk for fremtidig vedlikehold. Styret anbefaler sameierne å støtte dette forslaget.

Styrets innstilling

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret ber årsmøtet vedta salget av tannlegekontoret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å arbeide videre med salg av tannlegekontoret. Forslag til kontrakt forelegges et ekstraordinært årsmøte. Her avgjøres også om det i det hele tatt blir et salg.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Regler for bruk av gjesterom

Regler:
Hensikten med gjesterommet er å gi beboerne plass til å ha overnattende besøk fra slekt og venner. Rommet skal IKKE brukes som rimelig husvære for personer som har yrkesmessige formål med oppholdet. Disse reglene omtaler den aktuelle beboeren i sameiet som "Leietaker" og den som bruker rommet som "Bruker"

Leietaker reserverer rommet ved å kontakte styret. Leietiden begynner og avsluttes etter avtale med styret. Maksimal leietid foreslås som 4 netter. Leietid utover dette skal godkjennes av styret. Nøkkel til rommet kvitteres ut av Leietaker og leveres tilbake til ansvarlig styremedlem. Andre nødvendige nøkler er Leietakers ansvar.

Bruker av gjesterommet kan ikke på egen hånd disponere andre fellesområder i sameiet, vaskerom, fellesrom, lagerrom ett. Toalett og tekjøkken i første etasje, disponeres av bruker.

Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader og mangler som forårsakes av Bruker av gjesterommet. Leietaker er ansvarlig for at rommet blir ryddet og rengjort etter bruk.

Leietaker eller bruker holder nødvendig sengetøy. Prisen pr døgn foreslås til kr 250,. Ekstra gebyr kan forekomme ved ikke ferdigstilt etter bruk. For øvrig gjelder husregler for sameiet, for bruk.

Om flere ønsker å leie rommet på samme tid, skjer tildeling ved loddtrekning

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at årsmøtet vedtar foreslåtte regler for bruk av gjesterom
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre

Innstilling
Valgkomiteen har følgende forslag.

Ekstern styreleder Anne Helene Aune,(2 år)

Styremedlem Stein Erik Halvorsen (2 år)

Styremedlem Mary Møller (2 år)

Varamedlem Inger Sofie Jensen (1år)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Helene Aune

Følgende stilte til valg:
Anne Helene Aune

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stein Erik Halvorsen
Inger Sofie Jensen
Mary Møller

Følgende stilte til valg:
Stein Erik Halvorsen
Inger Sofie Jensen
Mary Møller

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Kolstad

Følgende stilte til valg:
Arne Kolstad

9. Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av 2 personer.

Forslag til vedtak:

Brit Wetteland og Frøya Hansen velges som valgkomite

Vedtatt.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Røahagan 1C, 0754 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 59, Seksjonsnummer 7 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.04.2026 kl. 09.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.04.2026 kl. 09.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/272352-1/200 10.03.2026 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
IQBAL JAVED
FØDT: 25.02.1956

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1932/901617-1/105 05.08.1932 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 59

1950/2929-1/105 11.03.1950 **SKJØNN**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 59

1951/9075-1/105 03.08.1951 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 59

1979/9260-1/105 29.03.1979 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 59

1984/42711-1/105 28.08.1984 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 726
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 59

1999/39388-1/105 21.07.1999 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/239363-1/200 06.03.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 726
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1977/923489-1/105 13.07.1977 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.12 BNR.686.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/60434-50/105 03.10.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 38/3342
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

1999/41018-1/105 30.07.1999 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2065748-1/200 08.10.2024 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 38/3402
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

2025/29274-1/200 09.01.2025 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 38/3402
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Røahagan 1C, 0754 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Røahagan 1 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.04.2026

Oversiktskart

Adr.: Røahagan 1 C

Bydel : VESTRE AKER

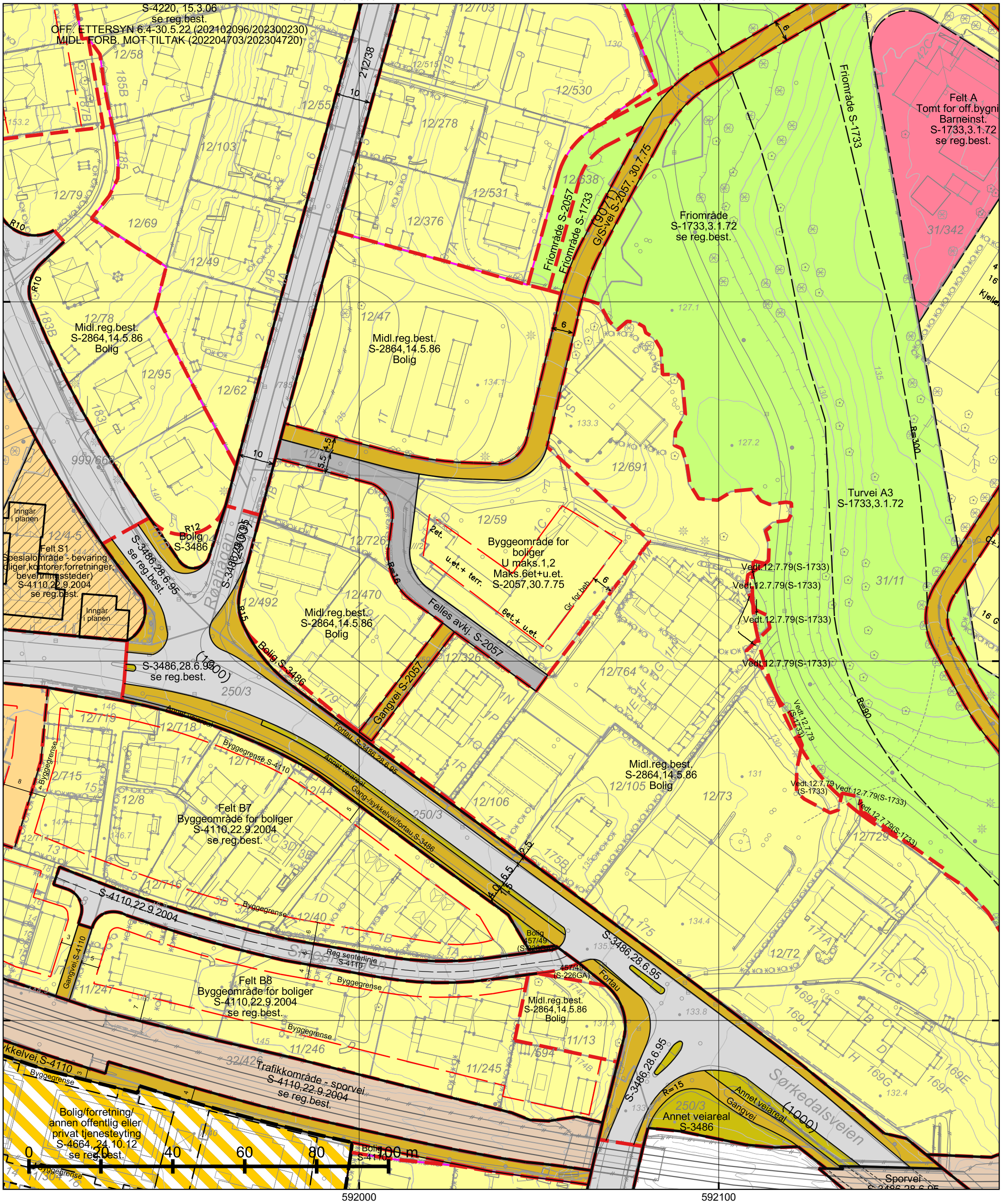
Gnr bnr : 12 / 59

Skolekrets (2020/2021): Huseby



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

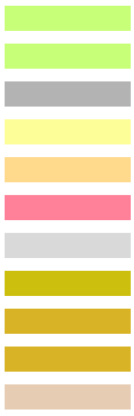
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155954/ 86530399
Adresse:
Gnr/Bnr: 12/59
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål



664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

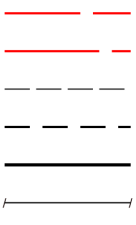
RpBestemmelseGrense



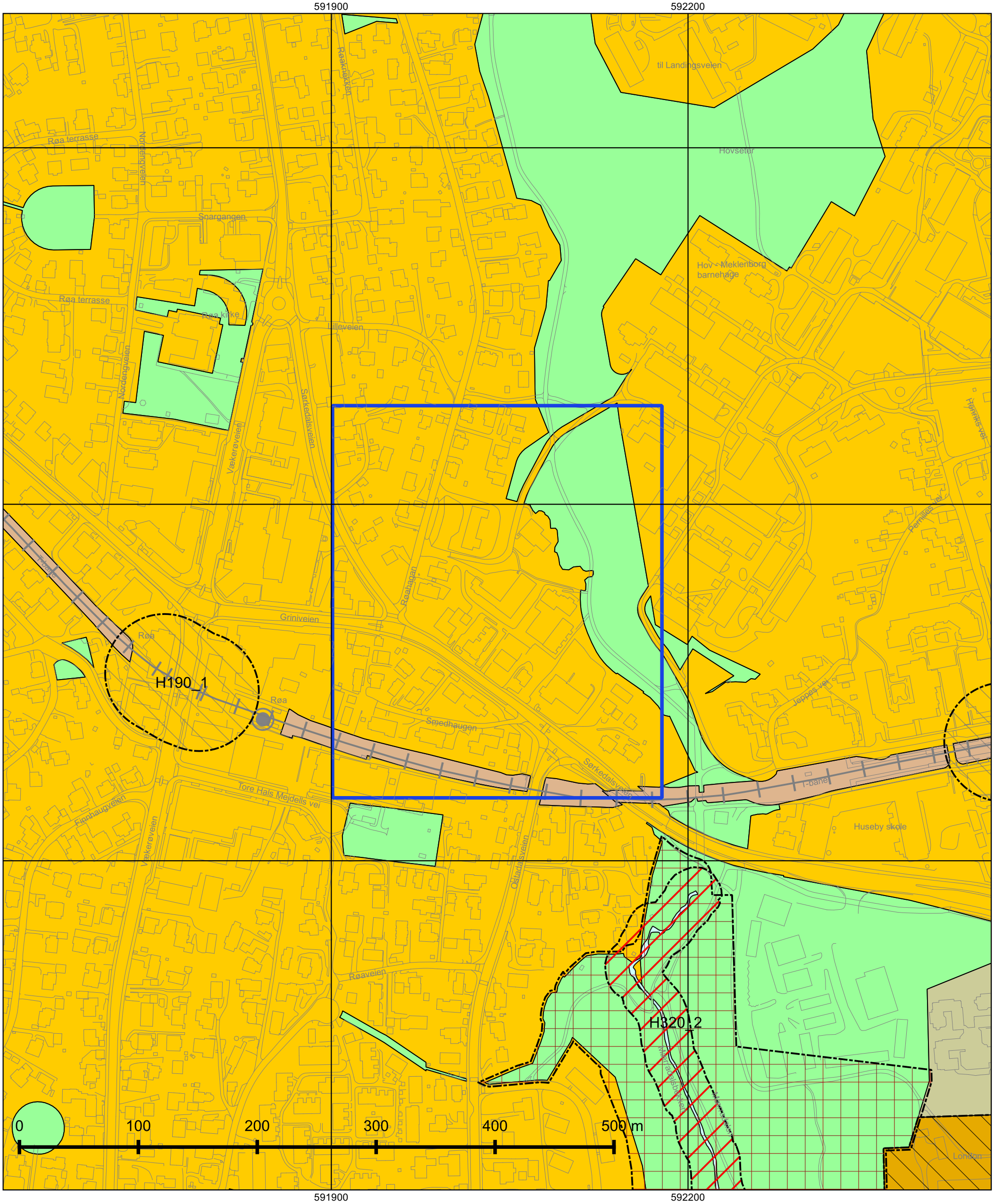
70 - Felles avkjørsel
310 - Offentlig kjørebane - veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155954/86530399
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

-

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530399
86530399

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 59

Vi viser til bestilling av 20260413 for .

GNR. 12 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.04.1932.

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

2599 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

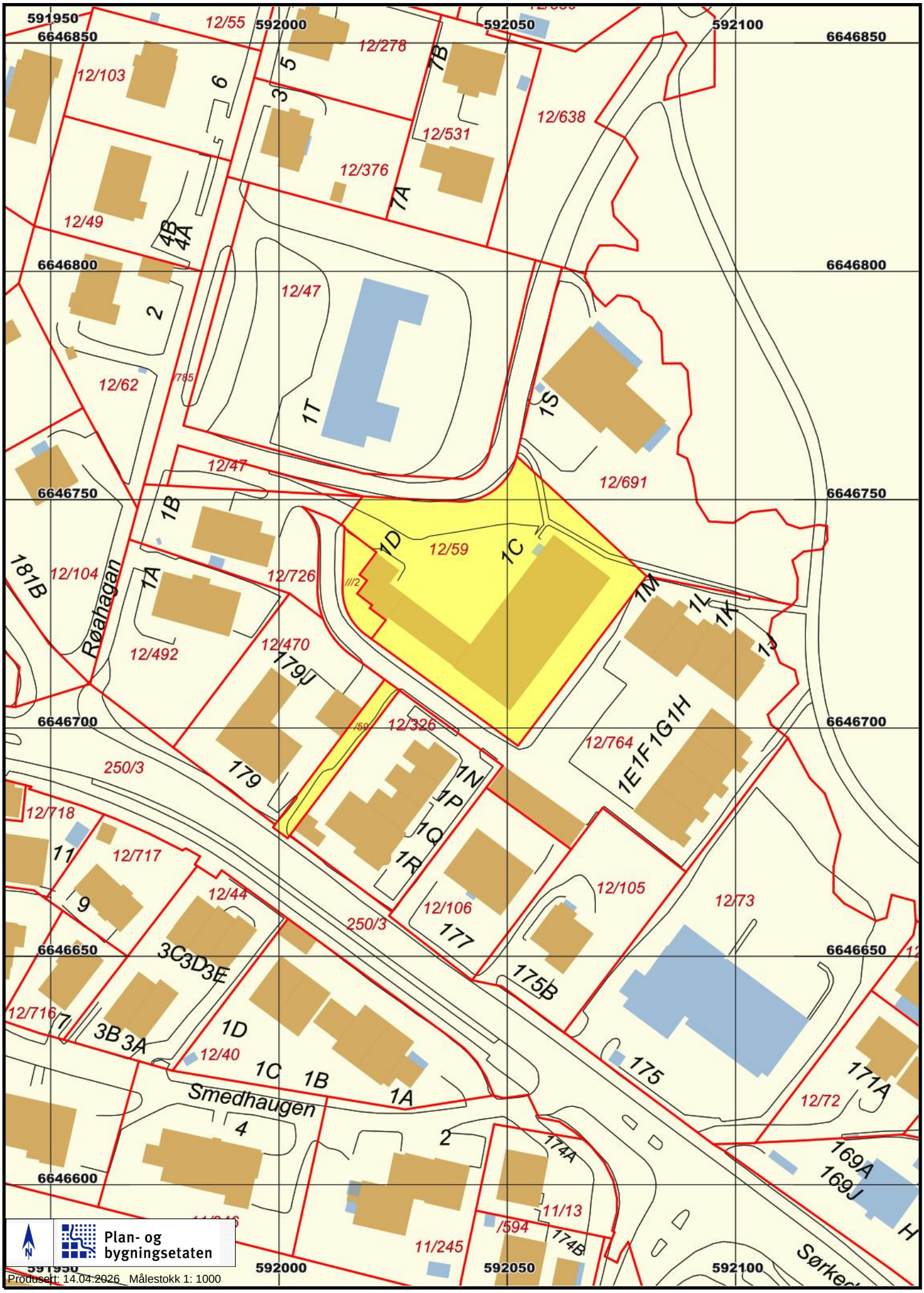
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591950
592000
592050
592100
6646850
6646800
6646750
6646700
6646650
6646600
12/55
12/278
12/103
12/638
12/531
12/376
12/49
12/47
12/62
12/691
12/59
12/104
12/726
12/492
12/470
12/326
12/764
12/718
12/717
12/44
12/105
12/73
12/106
12/716
12/40
12/72
11/13
/594
11/245
250/3
Røahagan
Smedhaugen
1A
1B
1C
1D
1E1F1G1H
1K
1L
1M
1N
1P
1Q
1R
1S
1T
2
3
4
5
6
7
7A
7B
9
11
13
175
175B
177
179
179J
181B
3B 3A
3C3D3E
4A
4B
169A
169J
171A
174A
174B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2057

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

S-2057 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.07.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501308
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-3486

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

Vedtaksdato: 28.06.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199350338

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til offentlige trafikkområder - kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, sporvei, annet veiareal og byggeområder for bolig.

§ 3. En detaljert plan som viser utforming av murer og skjermer skal sendes inn sammen med byggemelding. Som premiss gjelder:
Murhøyder skal ikke være mer enn 1,5 meter. Ved større høydeforskjeller skal det bygges to separate murer med plass til vegetasjon imellom.

§ 4. I forbindelse med gjennomføring av tiltaket må avkjørslene til Griniveien 4 og 4b utbedres ved at snumulighet opparbeides på egen grunn og at bredden på utkjørselen til Griniveien 4 reduseres til ca. 4 meter som er Veivesenets retningslinjer.

§ 5. Midlertidig gangbro over Sørkedalsveien på siden av Røabanebroen skal fjernes når ny gang- og sykkelvei fra Røakrysset til Huseby skole og ny undergang under Sørkedalsveien vest for Huseby skole er ferdig.

§ 6. Restarealene fra eiendommen 11/31 (Sørkedalsveien 172) som ikke medgår til gang- og sykkelvei skal istandsettes og beplantes slik at plassen ikke kan nyttes til parkeringsplasser eller annet oppstillingsareal.

etakst®

26.06.2025 Ref **wocwj**

OPPDRAGSGIVER
Røahgan 1 C
anoras@gmail.com
900 98 222

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 26.06.2025

RØAHAGAN 1 C, 0754 OSLO

Annet på selveiertomt

GNR 12 BNR 59 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Røahagan

Meglers verdivurdering

1 750 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**1 750 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	-	-	-	-	-
Tomt					2485,5 m²	

Byggeår	1981
Soverom	-
Etasje(r)	1

Lokale benyttet som tannlegekontor i boligblokk. Lokalet ligger i første etasje. Resten av seksjonene er benyttet som bolig, klausulert for de over 55 år. Lokalet er leid ut for kr 7.242,-pr mnd (inkludert fellesutgifter). Leieprisen er såpass lav at kapitalisering av denne gir en for lavere verdi enn dersom man selger den til boligformål. Lokalet vil kunne (mest sannsynlig) enkelt gjøres om til beboelse. Lokalet vil i så tilfelle ha behov for total rehabilitering/ombygning samt omregulering. Verdiestimatet er noe usikkert da markedet pt er anstrengt. En leiepris på ca kr 10.000,- pr mnd (inkl fellesutgifter) vil gi en kapitalisering som blir nærmere dagens markedspris.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Iver Graff
Scenario Eiendomsmegling AS
iver.graff@privatmegleren.no
900 38 731

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.