

PROAKTIV

Romslig og lys 3-roms
eierleilighet sentralt på

Røa

Innglasset balkong, gasspeis,
heis og garasjeplass

VÆKERØVEIEN 211B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdalen**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Mohe**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

RØA

Stor og gjennomgående 3-roms selveier med supersentral beliggenhet på Røa | 2 bad | Gasspeis | Innglasset balkong, garasje, bod & heis.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vækerøveien 211B, 0751 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 12, bnr. 41, snr. 24 i
Sameiet Vækerøveien 209-211

Prisantydning: 8.750.000,-

Omkostninger: 233.740,-

Totalpris: 8.983.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 104 m²

BRA-i: 89 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger
garasjeplass i felles anlegg.

Tomt: 4643.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.516,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader,bolig kr. 4 173,-
Vedlikeholdstillegg 5 % av
felleskostnadene kr. 193,-
Garasjeplass 24 (5331 - 20) kr. 150,-

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	28	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	104		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.””

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommande personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommande folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BO SENTRALT PÅ RØA

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Velkommen til en supersentral eierleilighet ved Røa Senter.

Dette er en romslig og gjennomgående selveierleilighet i 1. etasje, med fine fasiliteter som gasspeis i stue, innglasset balkong, 2 bad, og garasjeplass og bod i låst kjeller. Meget god planløsning fordelt på 89 kvm med entré og innvendig bod, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og to bad.

Rett ved leiligheten ligger sentrumskjernen på Røa med senter og flere butikker, SATS med kombinert badeanlegg, nye Røa Torg, samt buss og T-bane som tar deg til Nationaltheateret på under kvarteret. Like i nærheten har du også utallige turområder som er like idyllisk på sommerhalvåret som på vinterstid.

Dette er et ypperlig sted å bo for deg som vil ha en enkel hverdag

med kort vei til alt.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



RØA

Kommune: Oslo / Område: Røa

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Vækerøveien 211B ligger supersentralt til på Røa med kort vei til alt av hverdagens nødvendigheter. Kun 1 minuttss gange til Røa senter og kort gangavstand til nye Røa Torg med over 20 butikker og spisesteder. I gangavstand har man også T-banestasjon, buss og utallige turområder.

Røa byr på gode shoppingmuligheter. Røa senter ligger rett utenfor og har et rikt utvalg av butikker, blant annet en stor Meny-butikk samt hyggelige kaféer og flere butikker. I tilknytning til senteret er det også EVO, legekontor, helseklinikk, kiropraktor, tannlege og Oslo kvinnehelsesenter. Her har du alt du trenger på ett sted! Nye Røa Torg er et levende nabolagssentrum og har over 20 butikker inkludert vinmonopol. Adkomst direkte til Meny via garasjekjeller.

Flere dagligvarebutikker i området som Kiwi, Joker og Rema



OFFENTLIG TRANSPORT

	Røa kirke Linje 41, 42, 42N	1 min 0.1 km
	Røa Linje 2	5 min 0.3 km
	Sollerud Linje 13	7 min 3.3 km
	Lysaker stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	9 min 5.1 km

DAGLIGVARE

Meny Røa	1 min
Rema 1000 Røakrysset PostNord	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

	Røa Senter	2 min
	Vitusapotek Røa	2 min

SPORT

	Snargangen barnepark - ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
	Austliveien - balløkke Aktivitetsområde	6 min 0.5 km
	EVO Røa	1 min
	SATS Røa Trening&Bad	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Røa Senter, Oslo	2 min
	Røa Senter AS	4 min



1000. I kort avstand ligger bussholdeplass og T-banestasjon på Røa ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Med banen kommer man seg f.eks. til Nationaltheatret på under kvarteret.

Like i nærheten har du utallige turområder som er like idyllisk på sommerhalvåret som på vinterstid. Flotte, oppkjørte skiløyper i Bærumsmarka eller Nordmarka som ligger like ved. Ønsker du en rolig løpetur eller en sykkeltur finnes et det flust



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

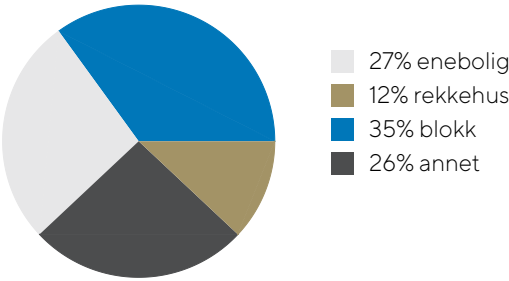


av turstier og løyper rett utenfor eller i Sørkedalens fantastiske turterreng. Mærradalen ligger også i gangavstand og er en nesten to kilometer lang bekkeløft med urørt skog som strekker seg fra Radiumhospitalet i sør til Huseby i nord. Mærradalsbekken løper fra ovenfor Bogstad Camping ned til sitt utløp i Bestumkilen. Skulle været forhindre utendørstreningen, er det kort vei til Røa som blant annet har SATS kombinert med badeanlegg.

Bogstadvannet byr på fine turstier, flott badeplass med sandstrand og idylliske Bogstad Gård. Bogstad Gård er en herregård fra 1700-tallet hvor man i dag kan oppleve aktiviteter for hele familien, museum, kafé, butikk og selskapslokaler. Ønsker du å slå et slag golf, ligger Bogstad golfbane som nabo til Bogstadvannet og Bogstad Gård. Banen har blant annet 18-hull, driving range, proshop m.m. Banen er en av de beste og mest teknologisk avanserte golfbanene i Europa.

I Hovseterdalen finner du et nyere og flott friområde på omtrent 2700 kvm med friidrettsdekke og flere ulike aktivitetsapparater. Friplassen er gratis og åpent for alle. Hovseterdalen byr også på flere muligheter for utfoldelse i det fri både i vinter- og sommersesongen.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Området består av varierende bebyggelse, primært blokker, småhusbebyggelse og næring.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

BARNEHAGER

Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	2 min 0.1 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.5 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km





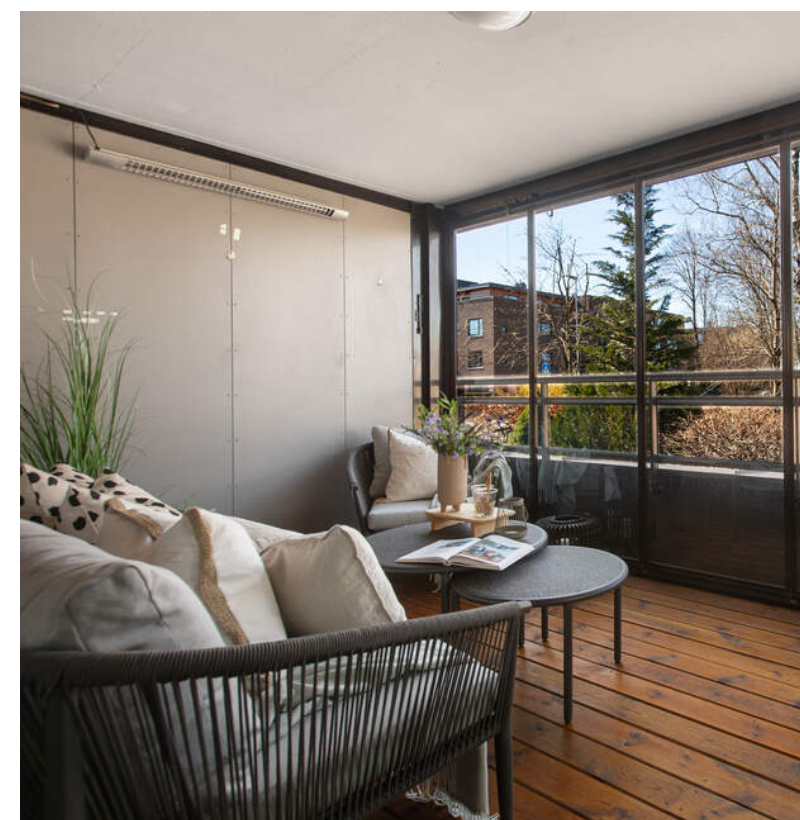
VELKOMMEN TIL VÆKERØVEIEN PÅ RØA

Her bor du supersentralt på Røa, med kort vei til butikker, treningssenter, kollektivtransport og turområder for å nevne noe.



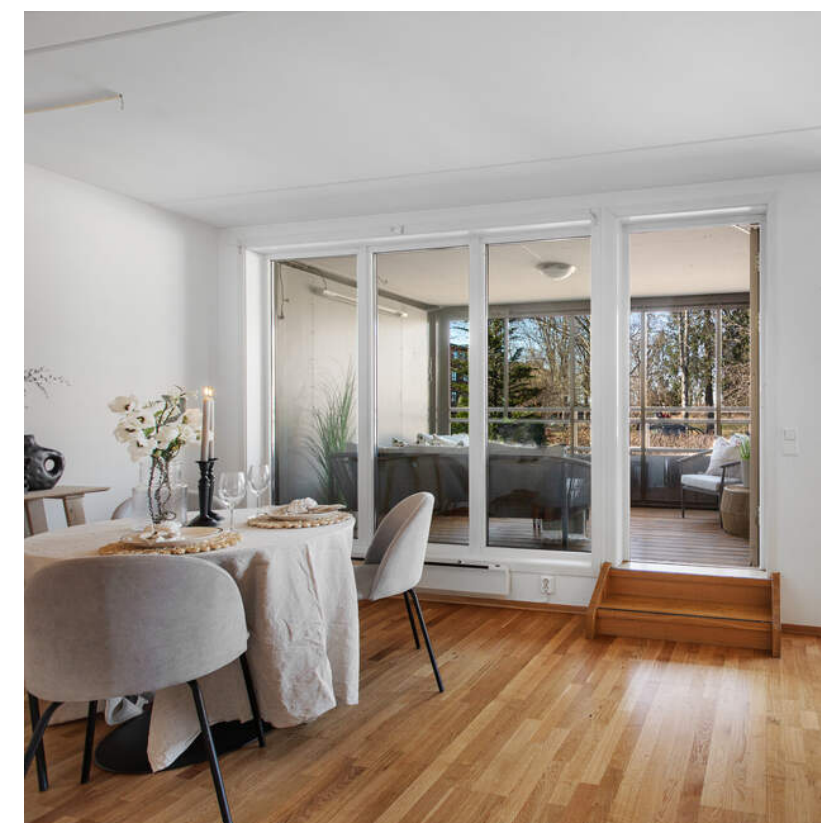
STOR 3-ROMS MED FINE FASILITETER

Leiligheten ligger i en usjenert 1. etasje og byr på bla. innglasset balkong, garasjeplass og bod.





FIN PLANLØSNING
MED ÅPENT OG
SOSIALT ALLROM.
GASSPEIS ER
MONTERT.







PRAKTISK OG PENT
KJØKKEN MED GOD
LAGRINGSPLASS.





TO FINE SOVEROM

Leiligheten har to soverom med plass til nødvendig møblement. Det minste rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



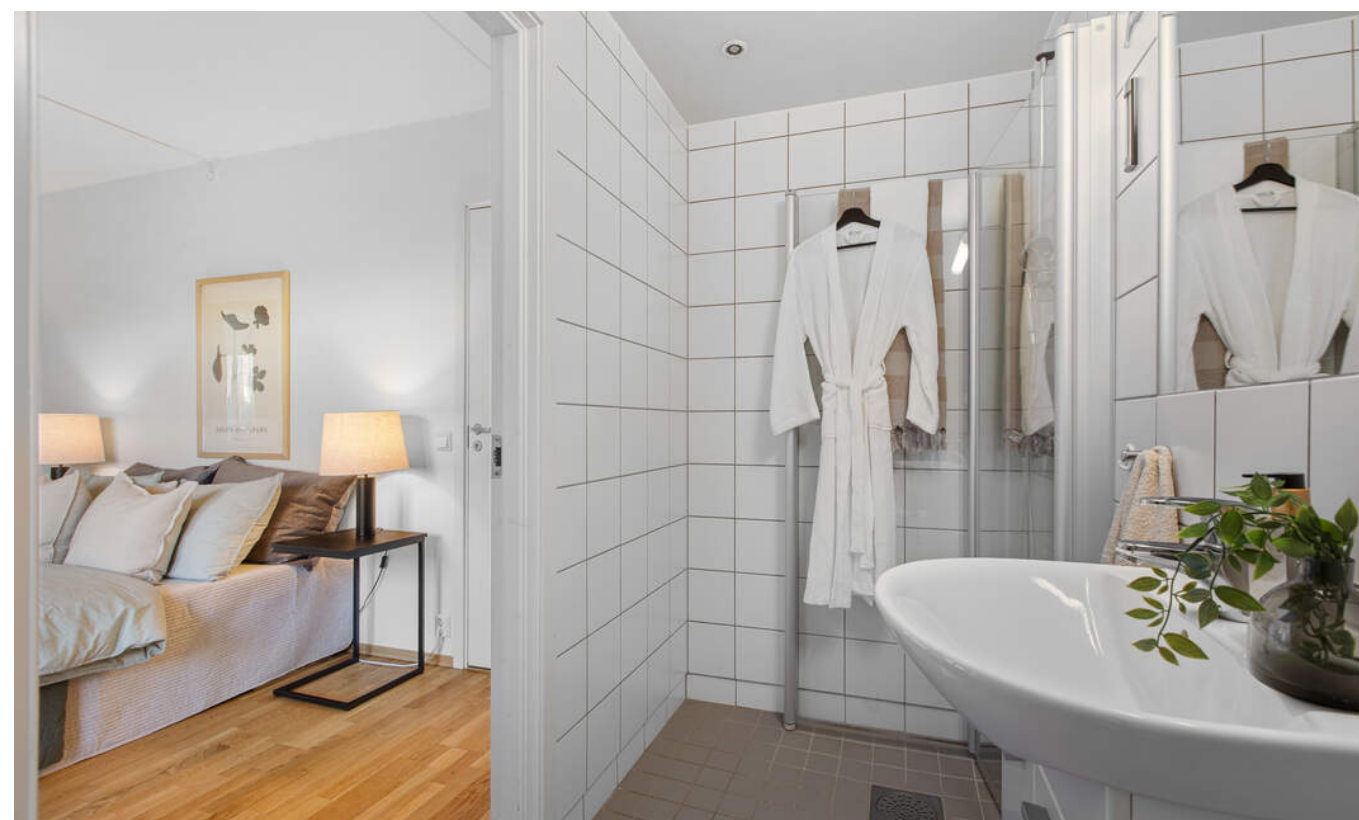
TO BADEROM





HOVEDSOVEROM MED EGET BAD

Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe montert, og det er tilgang til eget baderom.

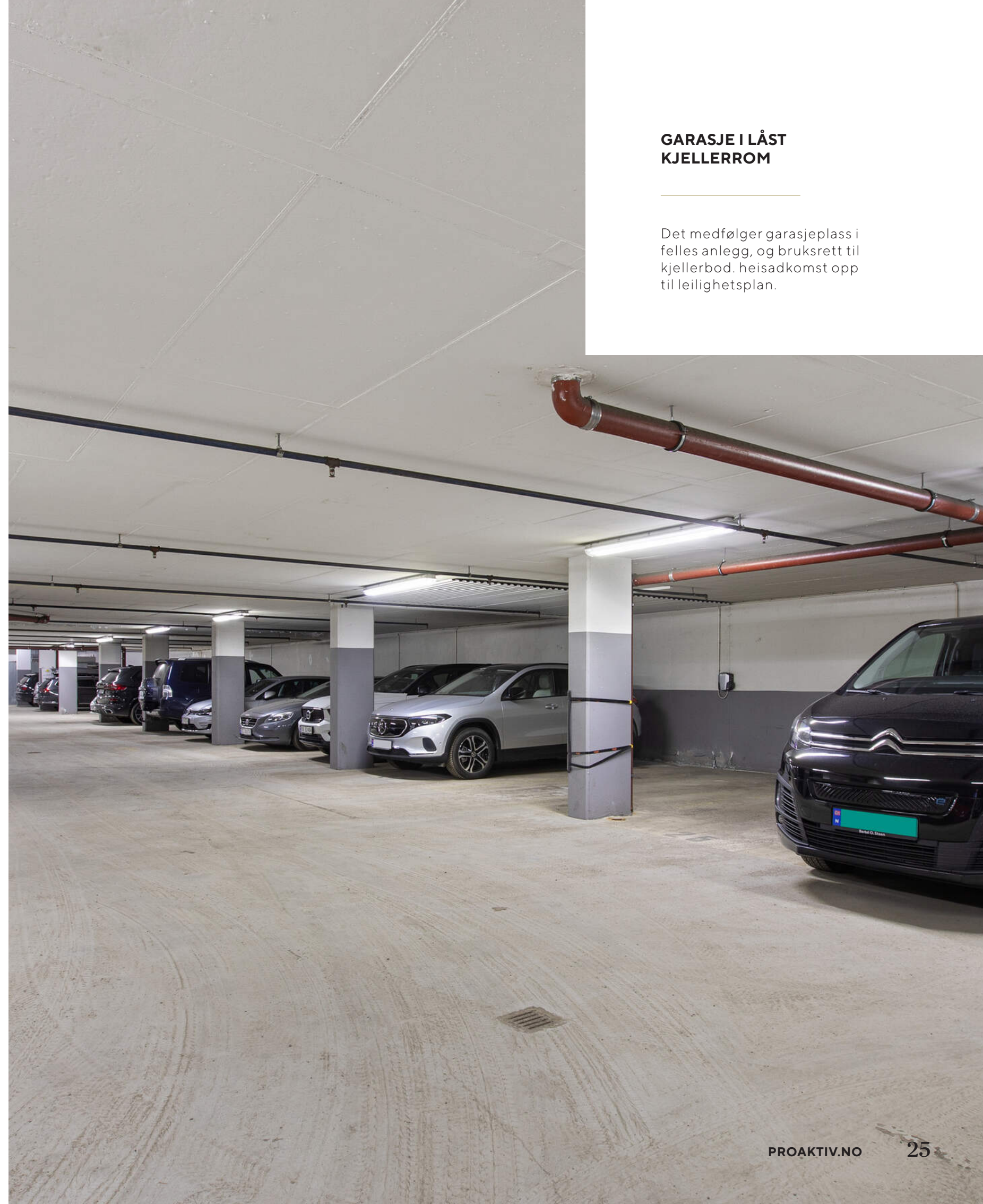




ENTRÉ OG PRAKTISK
BOD

GARASJE I LÅST KJELLERROM

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg, og bruksrett til kjellerbod. heisadkomst opp til leilighetsplan.



VELKOMMEN TIL VÆKERØVEIEN 211B

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

Tomtestørrelse

4 643 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt med uteplass for beboerne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene. Sanitærutstyr fremstår som eldre.

- Bad 1 - Ventilasjon: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til

alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene. Sanitærutstyr fremstår som eldre.

- Bad 2 - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer

ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert at

bunnplate i kjøkkeninnredning er knekt, slik at kjøleskap har

midlertidig understøttelse. Bunnplaten ivaretar dermed ikke

sin tiltenkte funksjon. Videre er det observert at stekeovn ikke

er korrekt innmontert.

- Vannledninger:

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Varmesentral.

- Elektrisk anlegg.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke

utført med radonsperre.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Bygningen er oppført med utvendig flatt tak, antatt tekket

med takpapp. Yttervegger er utført som teglsteinsfasade.

Vinduer med to-lags isolerglass, produsert i 2006.

Brann og lydklassifisert entredør i tre. Balkongdør med to-lags

isolerglass. Alder 2006.

Innvendig:

Gulv: Tregulv. Fliser på begge bad.

Vegger: Malte plater og malte betongvegger.

Himling: Malt betonghimling.

Boligen har etasjeskille i betong.

Glatte innvendige dører.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran plassert på bad/vask.

Avløpsrør i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.

Leiligheten har gassinstallasjoner som muliggjør mulighet for

gasspeis i stue. Det er opplyst ifra eire at det er utført service

og kontroll på anlegget i 2026.

Bereder på 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder

ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak

tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten

oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten

i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Mandag, 6. april 2026)

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

1. etasje: Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, gang, entré, bod.
Innglasset balkong.
Ekstern bod.
Garasjeplass i felles anlegg.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Total BRA: 104 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leilighetens standard rom for rom:
Entré og bod:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med trinnfri adkomst fra inngangsdøren. Det medfølger garasjeplass i kjelleretasjen, med enkel heisadkomst opp til leilighetsplan. Innenfor døren er det langstrakt entré med tilknyttet innebod som har god plass til oppbevaring.

Stue og kjøkken:
Stue og kjøkken i åpen løsning, med utgang til innglasset

balkong. Allrommet er lyst og innbydende, med god romløsning for innredning av sofakrok, tv og spisebord i egne områder. Lekker gasspeis på veggen. Rommet har parkettgulv og hvitmalte overflater som kan tilpasses egen stil. Godt lysinnslipp med store vinduer på flere sider av rommet.

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen, men likevel tilbaketrukket. Et romslig og pent kjøkken med innredning langs to vegger og praktisk halvøy som gir god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte overflater og benkeplate av laminat fra 2007. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøl/frys i egen nisje. Oppvaskkum av stål nedfelt i benken og fliser mellom benk og overskap. Ventilator med mekanisk avtrekk via sentralt anlegg.

Innglasset balkong:
Balkongen er en naturlig forlengelse av stuen, og et fint sted å nyte lange kvelder selv i dårligere vær. Her er det plass til lounge, grill og hyggelig beplantning. Balkongen er på ca. 10 kvm, har tredekke og rekkverk, med glassdører som kan åpnes helt opp når det er som varmest. Utelampe montert.

Soverom:
Leiligheten har to fine soverom med plass til nødvendig møblement. Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe montert, og det er tilgang til eget badrom. Det minste rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad v/ hovedsoverom:
Innenfor soverommet ligger et pent bad innredet med underskap og servant, stort speil med tilknyttet lys, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører. Badet

har fliser på vegger og gulv, gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom:
Hovedbadet har adkomst fra entreen, og er kombinert bad og vaskerom. Badet har flislagte overflater og gulvvarme, downlights i taket, samt mekanisk avtrekk med luftespalte under dør for lufttilførsel. Langs veggen er det hel benk med underskap og nedfelt vask, samt plass til både vaskemaskin og tørketrommel på hver side. Videre har badet veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
(Mulighet for å montere gasspeis). Evt. forbruk faktureres eierne en gang i året.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Eier informerer om årlig strømforbruk på ca. 8.900 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

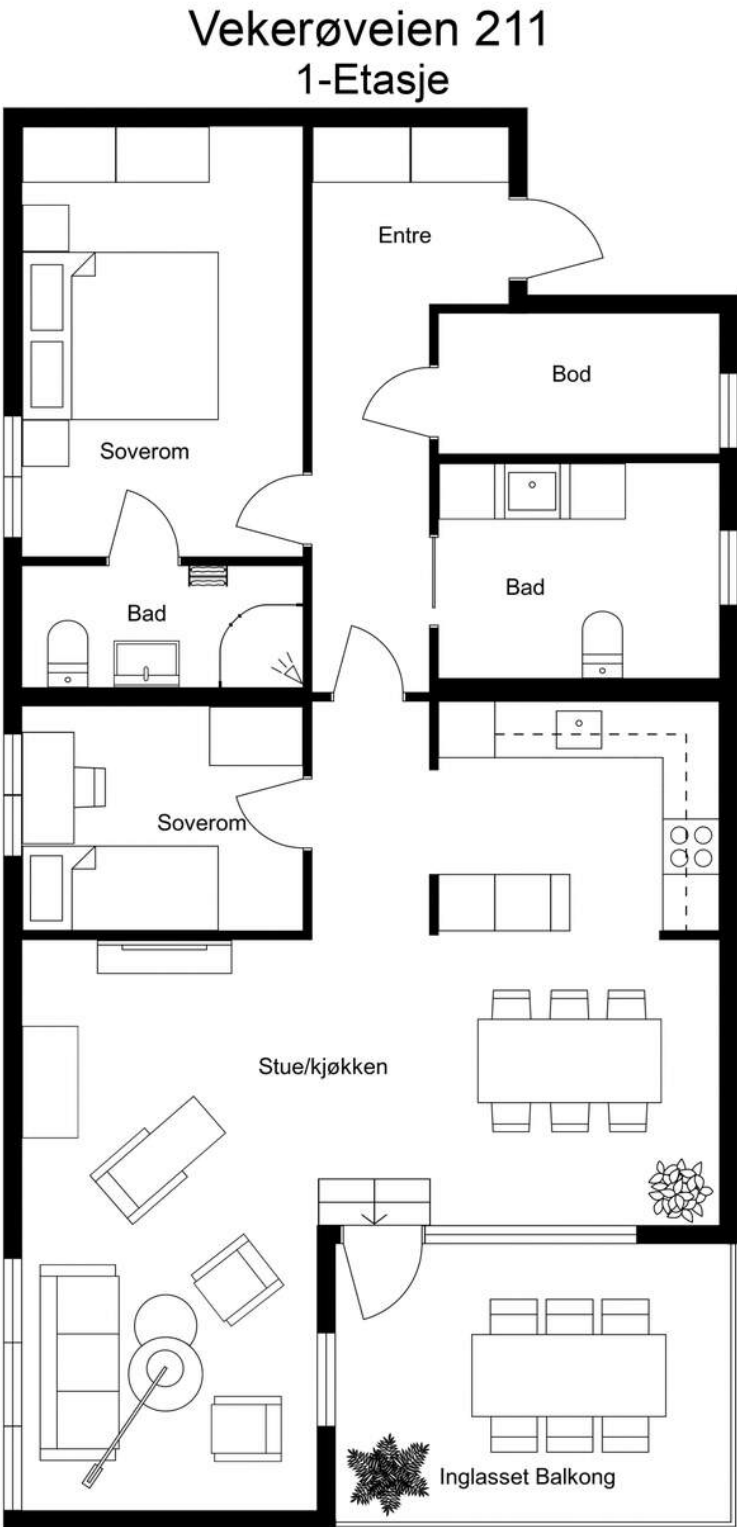
Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2025 - Ny varmtvannstank.
2025 - Montert ny kjøkkenkran i desember.
2015 - Innglassing av balkong. Utført av Sagstuen.

PLANTEGNINGER



Illustrasjon – ikke i målestokk. Avvik kan forekomme

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Om sameiet
Bygningene er lokalisert i Oslo kommune og har 45 boligenheter og én næringsenhet.

Felleskostnader pr. mnd
4.516,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader,bolig kr. 4 173,-
Vedlikeholdstillegg 5 % av felleskostnadene kr. 193,-
Garasjeplass 24 (5331 - 20) kr. 150,-

Felleskostnader bolig inkl. bla. kommunale avgifter, felles byggforsikring, grunnpakke tv/internett (Telenor), vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.
Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift og deres underleverandører som leverer vaktmestertjeneste, renholdstjeneste, matteskift, plenklipping, hagestell, snømåking og strøing.

Andel fellesformue
47.870,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. -15 270,- og et positivt årsresultat på kr. 92 355,-.

Sameiet hadde tre omfattende og kostbare vedlikeholdsarbeider i 2024:
- Det ble foretatt rensing av avløp og ventilasjonsanlegg (ventilatormotor og kanaler).
(Beboerne må selv vaske/rense filtrene i kjøkkenventilatoren/-vifta, - det kan gjøres i oppvaskmaskinen.)
- Jordfeil/vannskade i kabelen til utelysstolpene (pullertene) gjorde at vi lenge var uten utelys. Det viste seg også at tre av pullertene var gjennomtrukket av vann/smeltet snø. Kabelfeilen ble rettet og nye pullerter ble montert i løpet av høsten.
- De øverste steinene i muren mot Sørkedalsveien hadde forskjøvet seg. Vi fikk en entreprenør til å grave og dytte steinrekka på plass.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer89742682

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Det må betales flyttegebyr av kjøper ved overdragelse, kr. 1000,- inkl. mva.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Eiendommen er vasket ned i forkant av visningen og vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 blokker og ombygging av eksisterende bygg (Vækerøveien 205-207-209-2011, datert 13.12.2024.
Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger, datert 28.05.2019.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

301/12/41/24:
09.03.1928 - Dokumentnr: 80 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
VEDR. UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1928 - Dokumentnr: 900996 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1928 - Dokumentnr: 1 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1930 - Dokumentnr: 205 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1930 - Dokumentnr: 88 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1930 - Dokumentnr: 263 - Erklæring/avtale
VEDR. PUMPEGEBYR M.M.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1930 - Dokumentnr: 44 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1933 - Dokumentnr: 269 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1934 - Dokumentnr: 11 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1959 - Dokumentnr: 5416 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1959 - Dokumentnr: 6138 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere
11.11.1960 - Dokumentnr: 14202 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
15.10.1964 - Dokumentnr: 13412 - Bruksrett VEDR. TRAPP Overført fra gnr 12 bnr 660 Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
07.04.1965 - Dokumentnr: 4959 - Erklæring/avtale VEDR. KJELLERROM Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
10.05.1965 - Dokumentnr: 6208 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
10.05.1965 - Dokumentnr: 6209 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
24.08.1965 - Dokumentnr: 11380 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:12 Bnr:41 Gjelder denne registerenheten med flere
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:312 Bnr:5 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Erklæring/avtale Gjesidig rett til reparasjon og vedlikehold Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Gjelder denne registerenheten med flere
24.03.2026 - Dokumentnr: 331014 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS Org.nr: 980 132 455 Elektronisk innsendt
04.04.2008 - Dokumentnr: 269103 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 24 Formål: Bolig Sameiebrøk: 89/4286
28.04.2008 - Dokumentnr: 339112 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Bestemmelse om parkering Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:312 Bnr:5 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Bestemmelse om parkering Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:312 Bnr:5 Bruksrett til 46 plasser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
31.01.2013 - Dokumentnr: 88931 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:312 Bnr:5 Bruksrett til 46 boder Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Regulerings- og arealplaner Boligen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, kontorer og forretninger i følge reguleringskart. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.
Det foreligger nabovarsel fra Dyrk i forbindelse med Røa Kirkepark. Røa Vel og Røa menighet har tatt initiativ til en omfattende oppgradering av parken, og Kirkelig fellesråd i Oslo står som tiltakshaver. Målet er å utvikle en generasjonspark med variert tilbud og funksjoner for flere aldersgrupper. Informasjonsskrivet kan fås ved henvendelse til megler.
Vei/Vann/Avløp Offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.
Radonmåling Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.
Adgang til utleie Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
218 750,00 (Dokumentavgift)
1 000,00 (Gebyr til sameiet)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

220 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
233 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 970 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 983 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger si tt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Reidun Schou-Nilsen bo v/ Tone Schou-Nilsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 109 375,-

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket 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 meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Formuesverdi primær

1.909.859,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.639.435,- for 2024

Eiendomsskatt

750,- for 2025

Dato salgsoppgave
21.4.2026

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Vækerøveien 211B, 0751 OSLO	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284708
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81809739
Gårdsnummer 12	Bruksnummer 41
Seksjonsnummer 24	Bruksenhetsnummer H0103



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 104,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 157,26 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 157,26 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 996 kWh
--	---

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vækerøveien 211B , 0751 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 12, bnr. 41, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22551-1140

Eiendomsverdi ref nr: HH1114

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



40

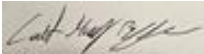
VÆKERØVEIEN 211B

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767







Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 2 av 21

PROAKTIV.NO

41

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



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.

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, annek, 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 lovligheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 3 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



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

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 4 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår samla sett i normalt god stand, sett i forhold til alder og forventet bruk. Det er registrert slitasje på gulvoverflater og generell brukslitasje som må påregnes ut fra boligens alder og bruk. Utover dette fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er ikke avdekket vesentlige avvik eller forhold som krever umiddelbar utbedring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:
Bygningen er oppført med utvendig flatt tak, antatt tekket med takpapp. Yttervegger er utført som teglsteinsfasade. Både vegger og dekker er utført i betong, noe som er typisk for bygninger med denne konstruksjons- og bygningstypen.

Type: Vinduer med to-lags isolerglass.

Alder: fra 2006

Vinduer er ca. 20 år gamle og har lavere energiegenskaper enn dagens standard. Utover dette fremstår vinduene i god teknisk stand ved befaringstidspunktet. Det må påregnes utskiftning på sikt som følge av alder.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann og lydklassifisert entredør i tre.

Balkongdør med to-lags isolerglass.

Alder: 2006

Dører er ca. 20 år gamle og har lavere energiegenskaper enn dagens standard. Utover dette fremstår vinduene i god teknisk stand ved befaringstidspunktet. Det må påregnes utskiftning på sikt som følge av alder.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Utgang fra stue til innglasset balkong på ca 10kvm. betongdekke med terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler på begge bad. (Mulighet for å montere gasspels).

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malte Betongvegger

Himling: malt betonghimling

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har brukslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har etasjeskille i betong
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 9mm.
Retningsavvik er målt til ca. 16mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon... .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vask
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 5 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget systerne.

Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Bad 2:
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 6 av 21

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.
Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget systerne.
Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.
For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg fra soverom
Måleresultat: under 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: 2007
Hvitevarer: Integrert platetopp, Stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

er utstyrt med mekanisk avtrekk via sentralt anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad/vask.
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.
Leiligheten har gassinstallasjoner som muliggjør mulighet for gasspeis i stue.

Det er opplyst ifra eire at det er utført service og kontroll på anlegget i 2026

Bereder på 120 liter plassert i kjøkkenbenk
Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.
Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 7 av 21

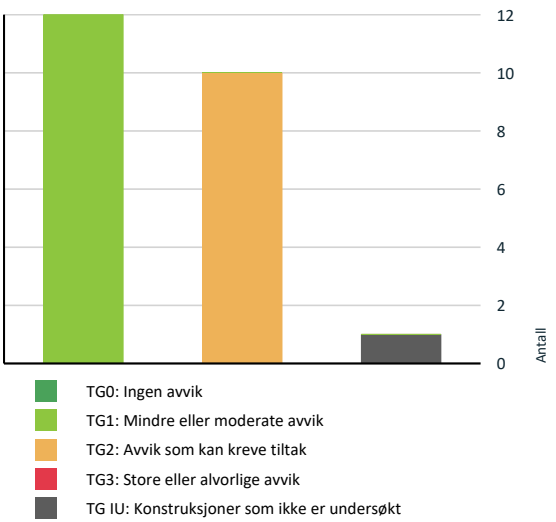
Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

AVVIK SOM KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 8 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med to-lags isolerglass.

Alder: fra 2006

Vinduer er ca. 20 år gamle og har lavere energiegenskaper enn dagens standard. Utover dette fremstår vinduene i god teknisk stand ved befaringsstidspunktet. Det må påregnes utskiftning på sikt som følge av alder.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Årstall: 2007

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann og lydklassifisert entredør i tre.
Balkongdør med to-lags isolerglass.
Alder: 2006

Dører er ca. 20 år gamle og har lavere energiegenskaper enn dagens standard. Utover dette fremstår vinduene i god teknisk stand ved befaringsstidspunktet. Det må påregnes utskiftning på sikt som følge av alder.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Årstall: 2007

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca 10kvm. betongdekke med terrassebord.

Årstall: 2007

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv
Vegger: Malte plater og malt etongvegg
Himling: malt betonghimling
Himlingshøyde:

Ca. 2.40 meter, målt i stue.

Ca.2.20 meter målt på badHimlingshøyde varierer som følge av

skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert generelt høy slitasje på parkettgulv, med synlige bruksspor. Videre er det observert flere hull i vegger etter tidligere oppheng og tilsvarende inngrep.

Det er også registrert svinnriss i overgang mellom tak og vegg, samt riss i enkelte veggflater. Slike riss er normalt relatert til materialbevegelser, setninger og alder, og vurderes som kosmetiske forhold.

På grunn av den høye slitasjegraden på gulv vurderes forholdet samlet sett til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Overflater kan utbedres eller fornyes etter behov, herunder sparkling og overflatebehandling av vegger.

Gulv kan vurderes slipt, overflatebehandlet eller utskiftet, avhengig av ønsket standard og slitasjegrad.

Svinnriss kan utbedres kosmetisk ved sparkling og maling dersom ønskelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 9mm.

Retningsavvik er målt til ca. 16mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

Årstall: 2007

VÅTROM

1ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandedbatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusvegger
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 9 av 21

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 10 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys. Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget susterne.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Sanitærutstyr fremstår som eldre. Det er ikke påvist pågående skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje medfører økt risiko for at uforutsette skader kan oppstå. På bakgrunn av alder vurderes det som sannsynlig at det vil være behov for vedlikehold eller utskiftning av sanitærutstyr på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyr. Det må påregnes utskiftning av sanitærutstyr over tid som følge av alder og normal slitasje. Ved symptomer som drypp, misfarging, redusert funksjon eller lukt bør tiltak iverksettes umiddelbart.

Konsekvens
Utvikling av lekkasjer og eventuelle vannskader
Behov for akutte og kostbare utbedringer
Redusert funksjonalitet og komfort

1ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert en utilfredsstillende løsning for avtrekk på badet. Mekanisk avtrekk fungerer kun når kjøkkenviften aktiveres, da badet er koblet til samme kanal/aggregat. Dette er en uhensiktsmessig og lite brukervennlig løsning, som lett fører til forglemmelser og perioder uten nødvendig ventilasjon i våtrommet. Løsningen vurderes som ikke tilfredsstillende for formålet og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å etablere separat mekanisk avtrekk for badet, enten via egen kanalvifte, baderomsvifte med konstantdrift/fuktstyring eller separat kanal til ventilasjonsanlegg. Eksisterende ventilasjonsløsning bør vurderes av fagperson for å avklare beste løsning og sikre tilstrekkelig luftutskifting i tråd med gjeldende anbefalinger.

Konsekvens
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens, dårlig innelima og risiko for mugg- og råteutvikling. Over tid kan dette gi både byggetekniske skader og redusert levetid på overflater og materialer i våtrommet. Løsningen kan også bidra til luktproblemer og generelt dårligere luftkvalitet.

1ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

dusj våtsone grenser mot tilliggende naboenhet og bak kjøkken, hulltaking ikke mulig/ forsvarlig.

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegger
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

1ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Årstall: 2007

1ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1ETASJE > BAD 2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys. Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget susterne.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Sanitærutstyr fremstår som eldre. Det er ikke påvist pågående skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje medfører økt risiko for at uforutsette skader kan oppstå. På bakgrunn av alder vurderes det som sannsynlig at det vil være behov for vedlikehold eller utskiftning av sanitærutstyr på sikt.

Det er også registrert noe teip, som er vansekkelig og fjerne på toalettsete

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyr. Det må påregnes utskiftning av sanitærutstyr over tid som følge av alder og normal slitasje. Ved symptomer som drypp, misfarging, redusert funksjon eller lukt bør tiltak iverksettes umiddelbart.

Konsekvens
Utvikling av lekkasjer og eventuelle vannskader
Behov for akutte og kostbare utbedringer
Redusert funksjonalitet og komfort

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 11 av 21

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 12 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

1ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Luftpalte under dør for lufttilførsel.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert en utilfredsstillende løsning for avtrekk på badet. Mekanisk avtrekk fungerer kun når kjøkkenviften aktiveres, da badet er koblet til samme kanal/aggregat. Dette er en uhensiktsmessig og lite brukervennlig løsning, som lett fører til forglemmelser og perioder uten nødvendig ventilasjon i våtrommet. Løsningen vurderes som ikke tilfredsstillende for formålet og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å etablere separat mekanisk avtrekk for badet, enten via egen kanalvifte, baderomsvifte med konstantdrift/fuktstyring eller separat kanal til ventilasjonsanlegg. Eksisterende ventilasjonsløsning bør vurderes av fagperson for å avklare beste løsning og sikre tilstrekkelig luftutskifting i tråd med gjeldende anbefalinger.

Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens, dårlig innelima og risiko for mugg- og råteutvikling. Over tid kan dette gi både byggetekniske skader og redusert levetid på overflater og materialer i våtrommet. Løsningen kan også bidra til luktproblemer og generelt dårligere luftkvalitet.



1ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling. Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjonen i tilstøtende vegg fra soverom
Måleresultat: under 6 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Årstall: 2007

KJØKKEN

1ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: 2007

Hvitevarer: Integrert platetopp, Stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at bunnplate i kjøkkeninnredning er knekt, slik at kjøleskap har midlertidig understøttelse. Bunnplaten ivaretar dermed ikke sin tiltenkte funksjon. Videre er det observert at stekeovn ikke er korrekt innmontert. Stekeovnen fremstår som for dyp eller har bakre komponenter som hindrer korrekt innfesting, noe som medfører at den står løst inne i skapet. Dette innebærer risiko for at skapdører kan slå borti stekeovnen, samt at den ikke er tilstrekkelig stabil. Kjøkkeninnredningen er ca. 20 år gammel og av eldre dato. Alders- og slitasjerelaterte forhold tilsier at vedlikehold og utskiftning må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekt bunnplate bør utbedres eller erstattes, slik at kjøleskap får korrekt og permanent understøttelse. Stekeovn bør monteres korrekt i henhold til produsentens anvisninger, eventuelt ved justering av skap eller utskiftning til tilpasset ovn. Det anbefales å vurdere generelt vedlikehold eller fornyelse av kjøkkeninnredning på sikt, sett i sammenheng med alder og tilstand.

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 13 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



1ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via sentralt anlegg

Årstall: 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på bad/vask

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 14 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Årstall: 2007

Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har gassinstallasjoner som muliggjør mulighet for gasspeis i stue.

Det er opplyst ifra eire at det er utført service og kontroll på anlegget i 2026

Årstall: 2007

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder på 120 liter plassert i kjøkkenbenk
Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

Årstall: 2007

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

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. Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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? Sjek

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 15 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Nei
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?
Nei



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 16 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



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

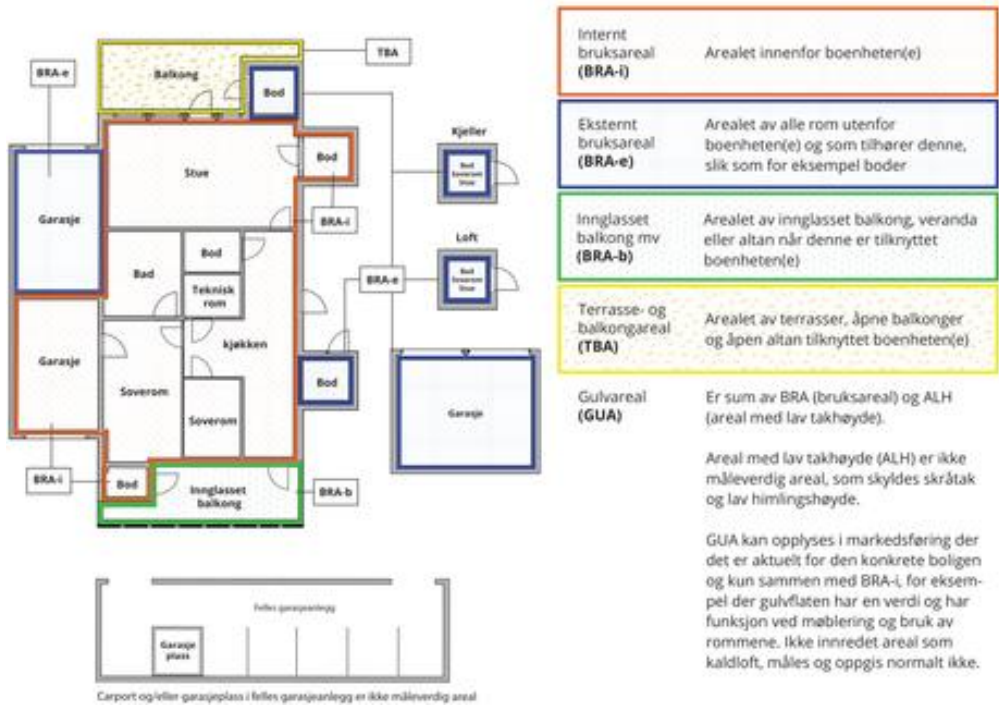
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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.

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1Etasje	89	5	10	104	
SUM	89	5	10		
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, gang, entré, bod	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	41		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vækerøveien 211B

Hjemmelshaver

Schou-Nilsen Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde på Røa i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, busstopp og T-bane, samt et rikt utvalg av servicetilbud. Miljøet byr på flotte tur- og friluftsområder som Sørkedalen, Lysakerelven, Bogstad og Holmenkollen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt og beplantning.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 19 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 20 av 21

Vækerøveien 211B , 0751 OSLO
Gnr 12 - Bnr 41
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdragsnr.: 22551-1140

Befaringsdato: 06.04.2026

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Vækerøveien 211B, 0751 OSLO

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vækerøveien 211B

Postadresse

Vækerøveien 211B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei , men har vært tilstede veldig ofte , mine foreldre har bodd der.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

5. januar 2011

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger



Selger

Schou Nilsen, Tone

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

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2015

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Terrassen ble glasset inn

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sagstuen

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

Side 3

62

VÆKERØVEIEN 211B

PROAKTIV.NO

63



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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

Skriv opplysningene her:

Det er satt inn ny varmtvannstank i 2025 ,
ny kjøkkenkran i desember 2025

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53653401

Egenerklæringsskjema

Name

Tone Schou Nilsen

Date

2026-03-25

Identification

 Tone Schou Nilsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tone Schou Nilsen

25/03-2026
22:10:59

BankID OIDC
High

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Vedtektene ble fastsatt ved seksjonering 4. april 2008

- Endringer ble vedtatt av årsmøtet 24. juni 2008.
- Endringer vedtatt på årsmøtet 17. april 2018, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.
- Sist revidert på årsmøtet 10.04.2019 (§ 2 første og annen setning)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vækerøveien 209-211. Sameiets forretningsadresse er i Oslo.

Sameiet består av 45 boligseksjoner og én næringsseksjon, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.12. bnr. 41 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Hver Seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon og har en eierandel i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For her seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Styret kan med én måneds varsel regulere nivået på a konto-beløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter seksjonseier.

- ”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne.
- ”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

3.1. Eierne av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis(er) som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold og drift av alle fellesarealer tilhørende og tilknyttet boligdelen, herunder alle heiser, inngangspartier, inngangsdører, trappeoppganger og korridorer.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Elektrisk strøm til oppvarming og belysning i fellesarealer i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av fellesareal som utgjør boder for boligseksjonene på garasjeplanet og i garasjekjelleren, skal fordeles likt på hver boligseksjon.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til knyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.4 Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av det fellesareal, (herunder også adkomstvei til garasjen, garasjeport, belysning og renhold) som er disponert på garasjeplanet (46 parkeringsplasser), skal i sin helhet fordeles på de boligseksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse parkeringsplassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a konto-beløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser, jf. eierseksjonslovens § 30.

§ 4

Vedlikehold

Seksjonseier skal vedlikeholde egen seksjon og andre rom som hører inn under seksjonen, herunder tilleggsareal og tilvist bod på garasjeplanet, slik at skader på fellesareal og andre seksjoner forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut og for egen regning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av fordelingsskapet på garasjeplanet og elektriske ledninger og opplegg ut fra dette. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg fra og med sikringsboksen i seksjonen i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også inventar, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk, vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, badekar, dusj, vegg-, gulv- og himlingsplater, vinduer og egen inngangsdør, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Vedlikehold og kostnader vedrørende innglassing av balkonger er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom, rense sluk og holde avløpsrør åpne slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Salg eller utleie, må av selger (og utleier)/kjøper (og leietaker) varsles til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, inkl. utvendige og innvendige fellesarealer, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Byggearbeider på fasaden til Næringsdelen i forbindelse med eventuell oppdeling eller endret bruk av Næringsdelen, er under enhver omstendighet unntatt fra behandling på årsmøtet, jf. § 16 siste avsnitt. Kostnadene ved en slik ombygging dekkes i sin helhet av Næringsdelen
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall, jf. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslattes, kan bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 11 Om årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, unntatt næringsseksjonen (Næringsdelen) som har seks stemmer. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, etter tvangsfullbyrdelsesloven, jf. lov om eierseksjoner § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierskapsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

Vedtekter for Sameiet Vækerøveien 209-211

Side 5 av 7

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

§ 15 Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg, inkl. av balkong, og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 10 og etter eierskapsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

Eierne av næringsseksjonen (Næringsdelen) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen tre uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, til å dele opp seksjonen i flere lokaler eller seksjoner, og til i den forbindelse å foreta nødvendige fasadeendringer på sin fasade som innsetting av nye dører og vinduer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

§ 17 Endringer av vedtektenes

Endringer av sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 19

Vedtekter for Sameiet Vækerøveien 209-211

Side 6 av 7

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonen (Næringdelen) har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene til næringsarealene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter og ved at disse arealene er utskilt som tilleggsdel til næringsseksjon, jf. vedlagte plantegning. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 46 parkeringsplasser og 46 sportsboder i byggets kjellerplan, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse garasjeplasser og boder, kan kun tillegges boligseksjoner og er tillagt seksjoner iht. kjøpekontrakter.

Retten til bruk av ovennevnte parkeringsplasser og eventuell senere transport av bruksrett for parkeringsplassene 1 – 46 kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen som seksjonen disponerer.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

I medhold av eierseksjonslovens § 25, femte ledd, fastsettes det at eierne av næringsseksjon skal ha enerett til å bruke eventuelle deler av fellesarealene som naturlig sokner til slik seksjon. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten til områder som ikke er utskilt som tilleggsdel til seksjoner i sameiet, opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall på årsmøtet.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Utgangsdører etc.

Utgangsdører, dører fra garasje til oppganger og dører til de enkelte boder skal alltid være låst.

Orden i trapperom og kjellerganger

Det er ikke tillatt å plassere sykler, ski, kjelker, barnevogner, kasser o.l. i trapperom og forrom.

Orden i sameiets fellesarealer

Alle plikter å sørge for at fellesarealene - så vel utomhus som innomhus - holdes fri for søppel, sigarettsniper, hundeavføring og annet rot,

Byggets fasade

Lufting av sengetøy - og risting av tepper og tøy - fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

Bruk av grill på veranda

Sameierne kan benytte gassgrill på sin veranda. Det er ikke tillatt med kullgrill, engangsgrill o.l. Sameierne anmodes å ta hensyn til sine omgivelser ved grilling.

Avfallshåndtering

Alle plikter å følge ordensreglene som er slått opp i avfallshuset.

Kjøring/parkering

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er ikke tillatt på sameiets gangveier og fellesområder - unntatt ved syketransport, legebesøk, besøk av uføre, transport av tunge kolli og reisende med bagasje.

Dugnad

Hver vår avholdes det i sameiet 1 offisiell dugnad, som skal varsles senest 2 uker i forveien.

Dyrehold

Hold av kjæledyr må ikke være til sjenanse for de øvrige sameiere.

Hviletider

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Arbeide - så som boring, banking eller annet arbeid som kan forstyrre naboer - skal kun finne sted mellom kl 0800 og 2100. (Søn- og helligdager mellom 1300 og 1800). Det samme gjelder høy musikk, klaver, trompet eller andre instrument som høres godt hos naboen. Ved større sammenkomster eller støyvoldende arbeid skal naboer varsles. Alle har krav på nattero mellom kl. 2400 og 0800.

Ansvar

Styret kan kreve at et utleieforhold avsluttes, dersom leieboeren ikke overholder husordensreglene.

Sameiet Vækerøveien 209-211

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 10.04.2025, kl 18:00

Sted: Røa Kirke, kaféen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vækerøveien 209-211 torsdag 10.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Vækerøveien 209-211

Torsdag 10.04.2025, kl 18:00

Røa Kirke, kaféen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vækerøveien 209-211

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
Årets overskudd overføres til opptjent egenkapital.
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslås å honorere styret med 100.000 kroner.

4. Valg av tillitsvalgte

- 4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Jon Letting, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for to nye år.
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem Tor Eliassen, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for to nye år.

Styremedlem Bente Fodstad har ett år igjen av sin periode.
- 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlem Liv Møller-Hansen, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for ett nytt år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2025

Styret i Sameiet Vækerøveien 209-211

Styreleder, Jon Letting
Styremedlem, Bente Fodstad
Styremedlem, Tor Eliassen
Varamedlem, Liv Møller-Hansen

Årsmelding 2024 for Sameiet Vækerøveien 209-211

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært:

- Styreleder: Jon Letting
- Styremedlem: Tor Eliassen
- Styremedlem: Bente Fodstad
- Varamedlem: Liv Møller-Hansen

Styret, inkl. varamedlem, har bestått av to kvinner og to menn.

Styret kan kontaktes på e-post: **styret@vvn209-211.no**

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Vækerøveien 209-211

Sameiet Vækerøveien 209-211 er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 992682361. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune og har 45 boligenheter og én næringsenhet. Sameiets vedtekter ble første gang fastsatt ved seksjoneringen 4. april 2008. Gjeldende vedtekter ble vedtatt av årsmøtet 10. april 2019.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har vaktmestertjenester fra firmaet Coor Eiendomsdrift og dets underleverandører. Coor-avtalen omfatter vaktmestertjeneste, renhold, matteskift, plenklipping, hagestell, snømåking og strøing. Sameiet har avtale med firmaet Niwi om vask av søppelkonteinerne (fire ganger i året).

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet er kollektiv kunde hos Telenor med avtale som gir internett og en grunnpakke med et fast antall TV-kanaler og NRKs radiokanaler. I tillegg gir avtalen et antall valgfrie TV-kanaler innenfor en gitt poengramme. Avtalen inkluderer dekoder (T-We-boks), programkort, fjernkontroll, bredbåndsmodem og ruter. Dette utstyret eies av Telenor og skal være permanent plassert i den enkelte leilighet.

Utstyret skal derfor ikke fjernes ved flytting.

Nøkler, skilt

Systemnøkkel (med K-nr.) går til hovedinngangsdørene i alle oppganger og til den røde brann-/korridordøren i de respektive beboeres egen etasje. Systemnøkkelen går også til søppelhuset, sidedøren i garasjeporten og døren til takterrassen i 4. etasje i 211 A.

Ekstra systemnøkkel kan bestilles hos sameiet via styrets e-postadresse: styret@vvn209-

211.no eller med telefon til Tor Eliassen, mobil 905 48 719.

Ekstra systemnøkkel må ikke kjøpes hos andre.

Ekstra nøkkel til egen leilighet og postkasse må beboerne selv skaffe.

Ved tilflytting sørger styret for navneskilt på postkassen og ringetablået ved inngangsdøren.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at den er utstyrt med minst én, eller gjerne to, godkjente røykvarslere, plassert slik at den/de høres tydelig i alle rom, også i soverom når døren er lukket. Eier skal også sørge for at leiligheten er utstyrt med manuelt slukkeutstyr/pulverapparat som kan benyttes i alle rom. En husbrannslange er plassert og tilkopleet i benkeskapet under kjøkkenvasken. Styret oppfordrer beboerne, spesielt eldre og de som bor alene, til å få montert komfyrvakt ved kjøkkenovnen.

Den enkelte eiers har ansvar for å påse at eget varsle- og slokkeutstyr er i orden til enhver tid. Ved utleie har leietaker samme ansvar. For sikkerhets skyld bør batteriene i røykvarslerne skiftes hvert år, gjerne på den **offisielle batteriskiftedagen 1. desember**.

Det er røykdetektorer i alle trapper og korridorer og brannklokker i korridorere. Disse står i forbindelse med brannvarslingssentralen som er plassert på veggen i 1. etasje i nr. 211 A. Brannsikringsutstyret blir kontrollert hvert år.

HMS - internkontroll

Sameiets målsetting på HMS-området er å unngå hendelser som kan føre til skade på personer, materiell, eiendom og det ytre miljøet. Dette krever at også seksjonseiere og beboere har et bevisst og positivt forhold til HMS.

Det foretas årlig kontroll av gassanlegget (gassstank, gasskap på verandaene og gasspeiser) og brannsikringsutstyret (røykdetektorer, brannklokker og nødlys). Gassanlegget etterkontrolleres hvert femte år. Heisene kontrolleres fire ganger per år og etterkontrolleres hvert annet år.

Tavler i 1. etasje i hovedinngangene viser branninstruks, råd om brannvern i leilighetene og sameiets husordensregler.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Vækerøveien 209-211 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polise-nr. 89742682.

Dersom det oppstår skade på boligen, forsøk da å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade skal straks meldes til sameiestyret som sender skademelding til Gjensidige.

Det har dessverre oppstått flere vannlekkasjer fra VVS-utstyr (varmtvannsbereder, oppvaskmaskin og vaskemaskin). Vannskader dekkes av sameiets forsikring, men egenandelen (p.t. 12.000 kroner) må dekkes av vedkommende seksjonseier. Flere seksjonseiere har skiftet varmtvannsbereder og samtidig fått montert vannstopper/waterguard. Styret oppfordrer de øvrige til å gjøre det samme.

Sameiets forsikring omfatter ikke innbo. Seksjonseier/beboer plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det var én overdragelse (seksjon 5) i 2024.
Det kom nye leietakere i to leiligheter (seksjon 19 og 37) i 2024.

Rehabilitering og større vedlikehold

Vi hadde tre omfattende og kostbare vedlikeholdsarbeider i 2024:

Det ble foretatt rensing av avløp og ventilasjonsanlegg (ventilatormotor og kanaler).
(Beboerne må selv vaske/rense filtrene i kjøkkenventilatoren/-vifta, - det kan gjøres i oppvaskmaskinen.)

Jordfeil/vannskade i kabelen til utelysstolpene (pullertene) gjorde at vi lenge var uten utelys. Det viste seg også at tre av pullertene var gjennomtrukket av vann/smeltet snø. Kabelfeilen ble rettet og nye pullerter ble montert i løpet av høsten.

De øverste steinene i muren mot Sørkedalsveien hadde forskjøvet seg. Vi fikk en entreprenør til å grave og dytte steinrekka på plass.

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt seks styremøter og har i tillegg hatt hyppig kontakt utenom styremøtene.

Styret utfører generell administrasjon, bl.a. registrering av inn- og utflytting, kontroll og godkjenning av fakturaer, bestilling og oppfølging av ulike service- og kontrolloppdrag (brannsikring, heis og gass).

Styret har nødvendig kontakt med sameiets forvalter/kontakt i OBF og med OBF/Regnskap (fakturabehandling og regnskapspostering).

Styret besvarer henvendelser fra beboerne, både muntlig og skriftlig. Nye beboere får muntlig og skriftlig orientering om sameiets husordensregler, avfallshåndtering og andre praktiske forhold ved å bo her. Nye seksjonseiere får også kopi av sameiets vedtekter.

I 2024 ble det distribuert fem informasjonsskriv (nr. 50 - 54) til alle seksjonseiere og leietakere.

Plan- og bygningsetaten har omsider godkjent ferdigattest for Vækerøveien 205-207-209-211.

Kostnadsutvikling 2025

Regnskapet for 2024: Driftsregnskapet gikk med et mindre underskudd, men finansinntekter (renter) gjorde at årsregnskapet likevel ble positivt.
Kostnadsfordeling: Styret har beregnet og justert felleskostnadene for næringsseksjonen (Dypro) til et lavere og riktigere nivå.
Budsjettet for 2025: Det er tatt høyde for generell prisøkning, spesielt kommunale avgifter, strøm og forsikring. Felleskostnadene ble økt med åtte prosent fra 1. januar. Fem prosent av felleskostnadene avsettes som vanlig til vedlikeholdsfondet.

13.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Vækerøveien 209-211

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 034 104	1 982 996	2 032 164	2 127 040
Sum		2 034 104	1 982 996	2 032 164	2 127 040
Sum					
		2 034 104	1 982 996	2 032 164	2 127 040
Forretningsførsel og revisjon	2	103 044	105 246	110 000	112 450
Lønn og honorar	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Vedlikehold	4	366 155	487 487	214 000	212 000
Eksterne tjenester	5	431 826	422 856	472 000	497 200
Kabel-tv og bredbånd		296 949	271 929	290 000	320 000
Forsikring		159 477	138 464	175 000	195 000
Kommunale avgifter		522 861	443 480	525 000	600 000
Brensel og strøm		25 374	25 548	35 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	29 587	31 219	41 000	42 000
Sum		2 049 374	2 040 328	1 976 100	2 122 750
Driftsresultat før individuell innbetaling					
		-15 270	-57 332	56 064	4 290
Driftsresultat etter individuell innbetaling					
		-15 270	-57 332	56 064	4 290
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	93 259	72 319	0	0
Andre finansposter	8	-14 366	-13 663	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		107 625	85 982	0	0
Årsresultat					
	9	92 355	28 651	56 064	4 290
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		0	165 279	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	0	-165 279	0	0
Endring i disponible midler	9	92 355	28 651	56 064	4 290

Årsregnskap 2024 - Balanse			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 829	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	221 493	208 329
Avregningskonti beboere		31 034	38 395
Andre fordringer		12 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 512 783	1 732 084
Innestående på særvilkår	11	824 217	497 662
Sum omløpsmidler		2 603 357	2 476 469
SUM EIENDELER			
		2 603 357	2 476 469

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 437 148	1 408 497
Vedlikeholdsfond		544 868	544 868
Årets resultat	9	92 355	28 651
Sum egenkapital		2 074 371	1 982 016
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 092	5 672
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		38 993	72 252
Annen kortsiktig gjeld		483 901	416 627
Sum kortsiktig gjeld		528 986	494 453
Sum gjeld		528 986	494 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 603 357	2 476 469

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Vækerøveien 209-211

Sted: _____, dato: _____

Jon Letting
Styreleder

Bente Fodstad
Styremedlem

Tor Eliassen
Styremedlem

Noter 533 Sameiet Vækerøveien 209-211

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 933 080	1 886 676	1 933 109	2 025 752
3606 Vedlikeholdstillegg	99 024	94 320	99 055	101 288
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	2 000	0	0
Sum	2 034 104	1 982 996	2 032 164	2 127 040

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	11 323	13 000	7 250
Forretningsførerhonorar	78 516	77 352	80 000	82 000
Annen regnskapsførsel	22 002	16 571	17 000	23 200
Sum	103 044	105 246	110 000	112 450

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100	114 100	114 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023 - 2024. Sameiet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Noter 533 Sameiet Vækerøveien 209-211

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	158 732	409 539	170 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 501	13 435	14 000	20 000
6620 Vedlikehold uteområde	173 923	49 241	20 000	30 000
6695 Egenandel forsikring	0	15 272	10 000	12 000
Sum	366 155	487 487	214 000	212 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	157 036	258 633	300 000	183 000
6360 Renhold	11 701	1 581	7 000	1 700
6395 Sommer- og vinterkostnader	119 006	23 286	0	128 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	144 083	139 357	165 000	184 500
Sum	431 826	422 856	472 000	497 200

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6800 Kontorrekvisita	0	1 267	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 344	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	20 304	18 479	21 000	22 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 123	1 473	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	600	600	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 592	5 112	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 969	2 943	20 000	20 000
Sum	29 587	31 219	41 000	42 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	92 339	72 319	0	0
8059 Andre renteinntekter	920	0	0	0
Sum	93 259	72 319	0	0

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-14 366	-13 663	0	0
Sum	-14 366	-13 663	0	0

Noter 533 Sameiet Vækerøveien 209-211

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 982 016	1 953 365
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	92 355	28 651
B. Årets endring i disponible midler	92 355	28 651
C. Disponible midler 31.12	2 074 371	1 982 016

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	146 153	129 677
1749 Forskuddsbetalte kostnader	75 340	78 652
Sum	221 493	208 329

Note 11 - Innestående på særvilkår

Innestående på særvilkårskontoer er Kr 824 217,22. Av dette er kr 563 342,97 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 209-211.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 209-211		
Styreleder	Jon Letting (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tor Eliassen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bente Fodstad (sign.)	18.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Vækerøveien 209-211

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Vækerøveien 209-211** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 92 355**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Document ID: ee7ef433-e3ec-49f8-b224-4c9bf274f364

som inneholder vår konklusjon. Betygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 18.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID: ee7ef433-e3ec-49f8-b224-4c9bf274f364

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:
<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Document ID: ee7ef433-e3ec-49f8-b224-4c9bf274f364

Document ID: ee7ef033-e3ec-49f8-b224-4c9bf274f364

PROTOKOLL
2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 209-211 torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Røa Kirke, kaféen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Vækerøveien 209-211

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Line Camilla Werner valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd overføres til opptjent egenkapital.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Jon Letting, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for to nye år.

Vedtak:
Jon Letting ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem Tor Eliassen, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for to nye år.

Styremedlem Bente Fodstad har ett år igjen av sin periode.

Vedtak:
Tor Eliassen ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlem Liv Møller-Hansen, som har fullført sin periode, stiller til gjenvalg for ett nytt år.

Vedtak:
Hanna Kujawska ble valgt for 1 år.

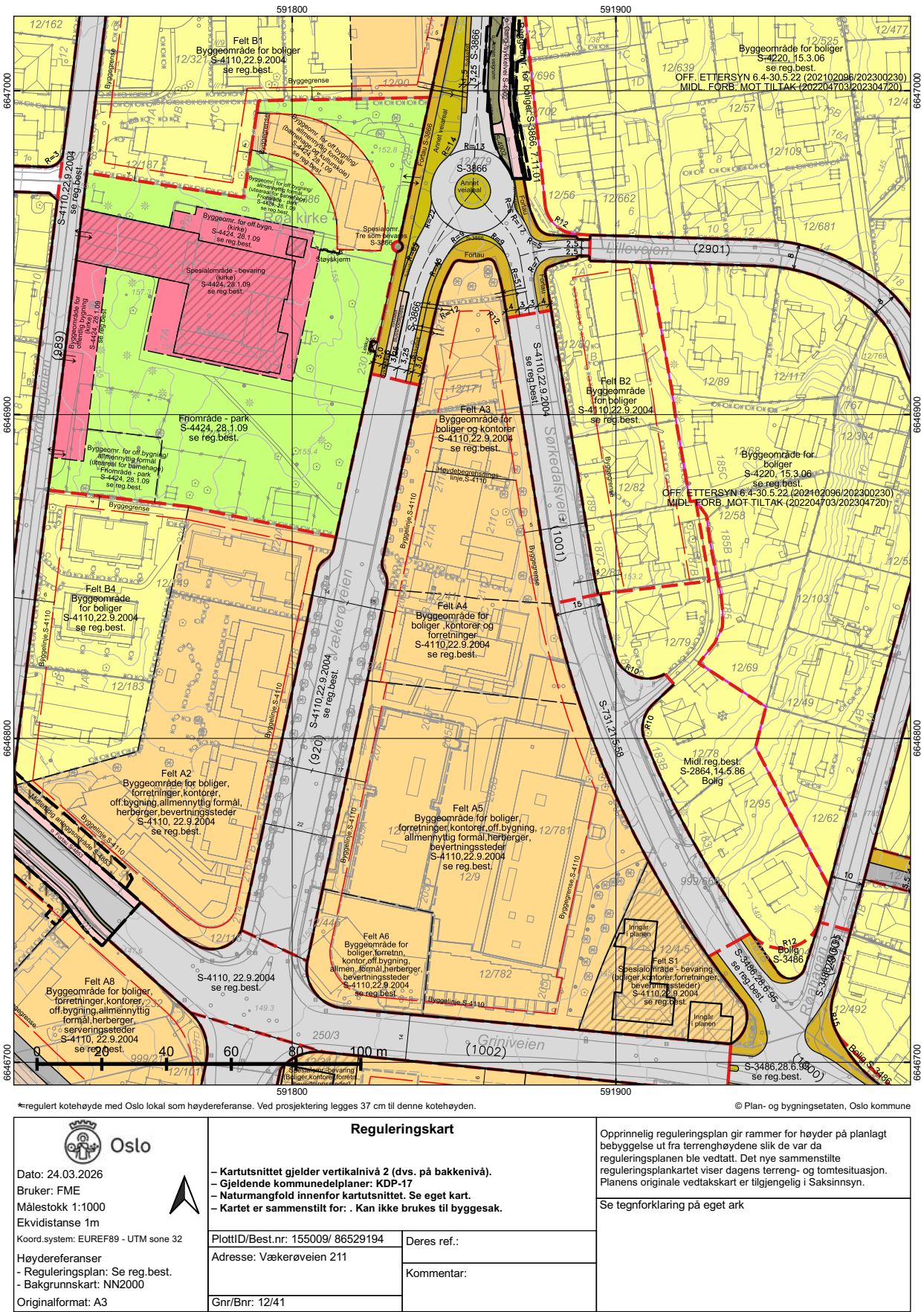
5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:44

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Jon Letting for 2 år

- Styremedlem: Tor Eliassen for 2 år
- Styremedlem: Bente Fodstad 1 år igjen
- Varamedlem: Hanna Kujawska for 1 år



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

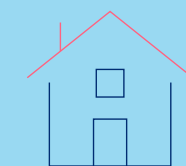
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vækerøveien 211B, 0751 OSLO. Gnr. 12, bnr. 41, snr. 24 i Sameiet Vækerøveien 209-211, oppdragsnr.: 1510260114
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no