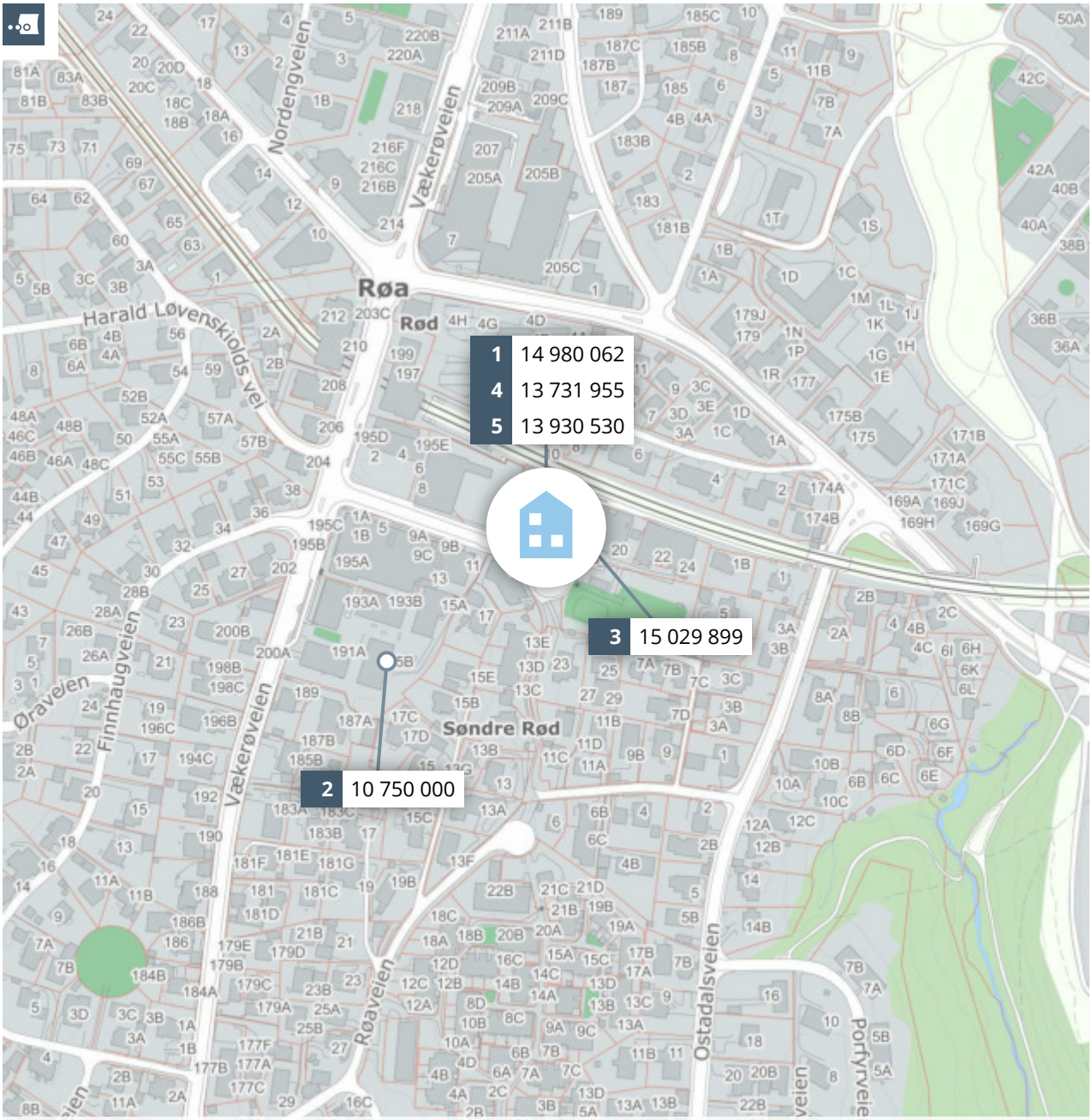
TORE HALS MEJDELLS VEI 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Innkalling ordinært årsmøte 2025
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Innkalling ordinært årsmøte 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
3 Boligblokker - Ferdigattest - 2017
3 Boligblokker - Ferdigattest - 2015
3 boligblokker m.m. - Plan 4 etg - 2012
3 boligblokker m.m. - Plan 4 etg - 2015 (as built)
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-4664.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TORE HALS MEJDELLS VEI 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tore Hals Mejdells vei 12, 0751 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 11 BNR 304 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Mosekollen vest

Verdivurdert til

13 900 000

83 937	13 983 937	118 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	6 552
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tore Hals Mejdells vei 12 119 m² 2015 6. etg 3 sov	13.08.2024	14 950 000	**14 950 000**	30 062	14 980 062	**125 883**
2 Tore Hals Mejdells vei 15 B 86 m² 2007 2. etg 2 sov	12.06.2024	9 400 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**125 000**
3 Tore Hals Mejdells vei 16 122 m² 2015 2. etg 3 sov	28.08.2025	15 300 000	**15 000 000**	29 899	15 029 899	**123 196**
4 Tore Hals Mejdells vei 12 117 m² 2015 5. etg 2 sov	15.11.2023	12 000 000	**13 700 000**	31 955	13 731 955	**117 367**
5 Tore Hals Mejdells vei 12 122 m² 2015 3. etg 3 sov	05.06.2025	13 990 000	**13 900 000**	30 530	13 930 530	**114 185**

- Attraktiv 4-roms rett ved Røa Torg
- Garasjeplass
- Romslig sørvestvendt balkong på 10 kvm
- God planløsning og fin internbeliggenhet i 4.etg
- Lys stue med plass til stort spisebord og sofagruppe
- Gasspeis i stue
- Separat kjøkken vegg i vegg med stue
- 2 gode soverom med garderobe
- 2 bad
- Moderne bygg fra 2015 med heis
- Mekanisk ventilasjon
- Kjellerbod på 5 kvm
- Umiddelbar nærhet til kjøpesenter Røa Torg, dagligvre, t-bane, buss og spisesteder

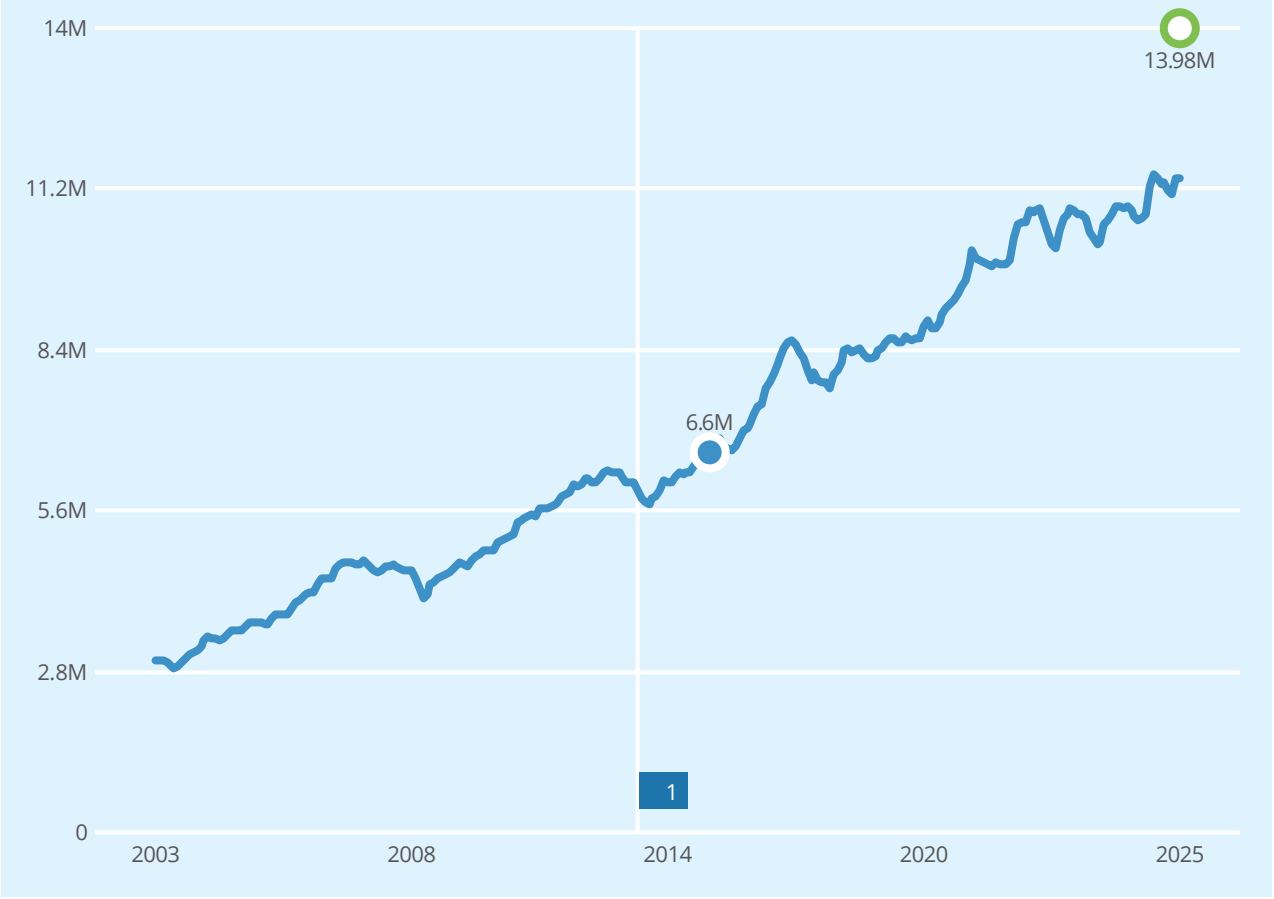
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2015		08.04.2015	-	6 600 000	-	6 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste pris er utdatert.

Leiligheter til salgs i 751 OSLO nå

3
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 760 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i 751 OSLO siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

10.7M
10 561 000 Prisantydning i snitt
10 504 000 Salgspris i snitt
10.4M

Solgt i snitt i løpet av
72
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

118 508 Tore Hals Mejdells vei 12
Totalpris 13 983 937

106 254 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

92 350 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

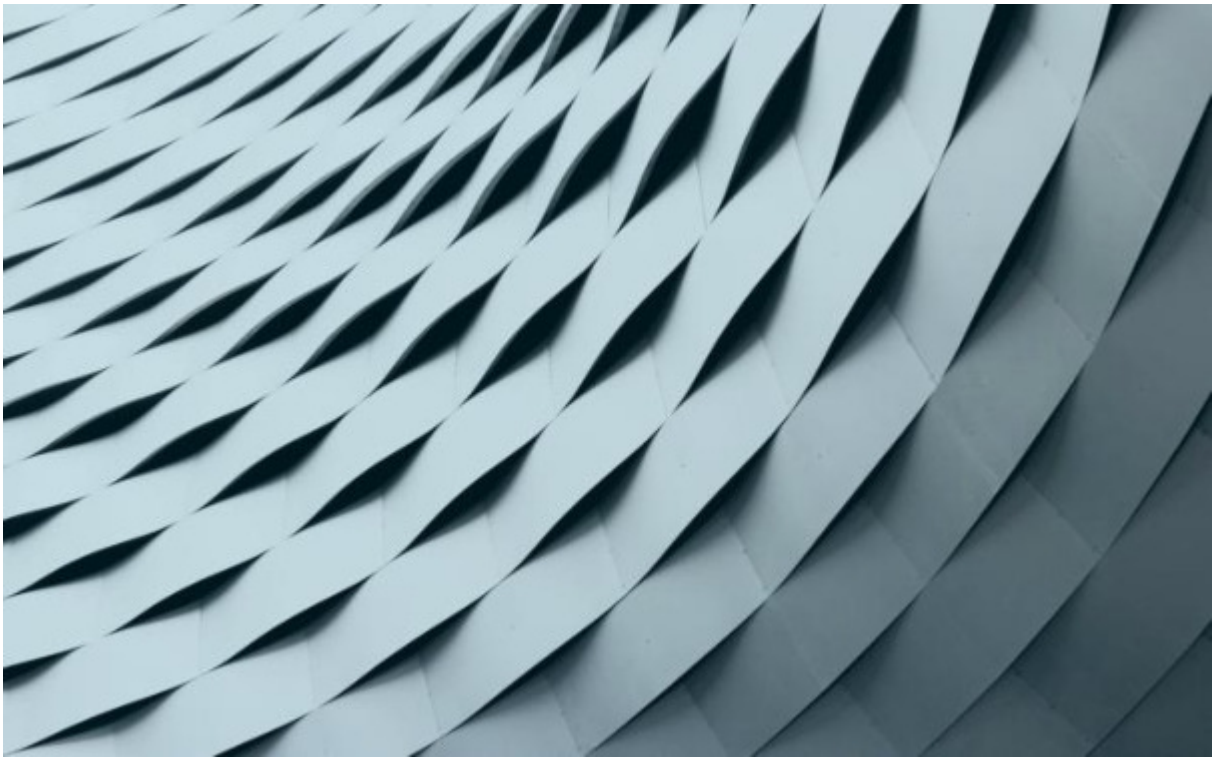
Selveierleilighet

Tore Hals Mejdells vei 12, 0751 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 304, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2166 **Referansenummer:** WE6357

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett entrédør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Sør/sørvest-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.
Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,50 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme bad
Gasspeis

Garderobeskap i hovedsoverom, omkledningsrom, soverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 2
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking ble ikke foretatt da det er stålkonstruksjoner i veggen som ikke gir mulighet for gode fuktmålinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert gassinstallasjoner.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

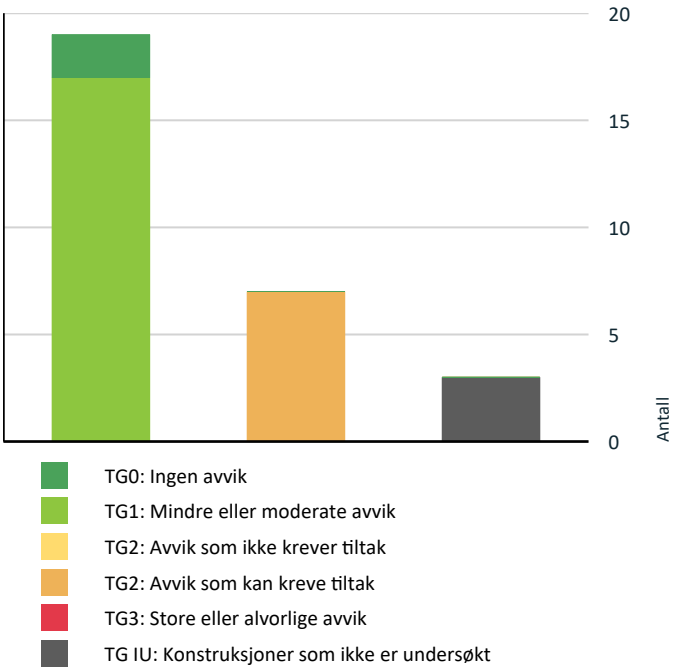
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke tilgjengelig på saksinnsyn 03.09.2025

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater - parkett	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.
Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/sørvest-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverk målt til 97-98 cm sannsynligvis pga. terrassegulv. Kravet er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det kan vurderes om terrassegulv bør fjernes for å få rekkverket til å oppfylle krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - parkett

Gulv: parkett

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Limrester og fargeforskjell på gulv i ett av soverommene.
• Fargeforskjell på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,50 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er

en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Slette, lette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Svakt fall på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt. Hull ble tatt fra entre. På grunn av stålstendere og -bunnsvill i konstruksjonen var det ikke mulig med fuktmålinger. Det ble utført måling av relativ fuktighet uten at det ble avdekket skadelige fuktverdier.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er egnet for fuktmålinger.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ferdigattest

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Svakt fall på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

4. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det er stålkonstruksjoner i veggen som ikke gir mulighet for fuktmålinger.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke montert lekkasjestopper/kan ikke konstateres (ikke dokumentert) i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelser anbefales. Lekkasjestopper bør eventuelt etableres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral og varmtvann

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

TG 2 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.

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 med automatsikringer i entré.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et dødsbo er ikke spørsmål til eier besvart.

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.
   2015

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i leilighten på befaringstidspunktet.
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

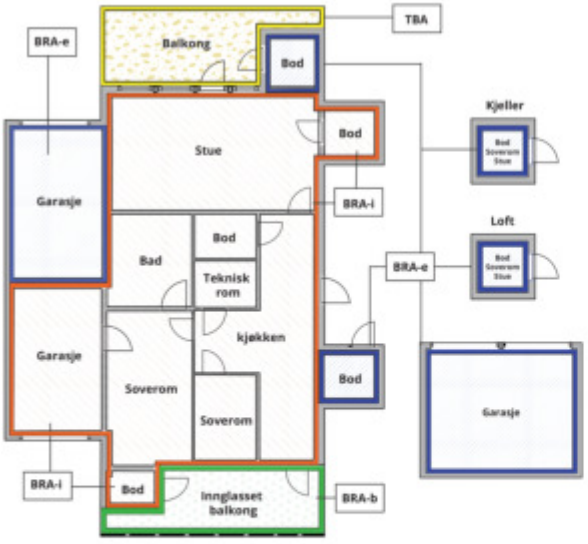
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	118			118	
Kjeller		5		5	
SUM	**118**	**5**			
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2, Gang, Omkledningsrom, Bad 2, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke tilgjengelig på saksinnsyn 03.09.2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	118	0

Kommentar

Selveierleilighet

Merk følgende vedrørende omkledningsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet kan opprinnelig være søkt som bod.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	304		9	3484 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Tore Hals Mejdells vei 12

Hjemmelshaver
Skeppstedt Laila

Eierandel
118 / 7501

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WE6357

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250550

Selger 1 navn
Sverre Martin Fjelstad, hans dødsbo under offentlig skifte V/ bobestyrer Karen Margrethe Bugge

Gateadresse
Tore Hals Mejdells vei 12

Poststed	Postnr
Oslo	0751

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Laila Skeppstedt

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Laila Skeppstedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250550

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250550

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Margrethe Bugge	5ef36fa5e236de6007004 fd19cce5a088dd7501b	05.09.2025 09:50:57 UTC	Signer authenticated by One time code

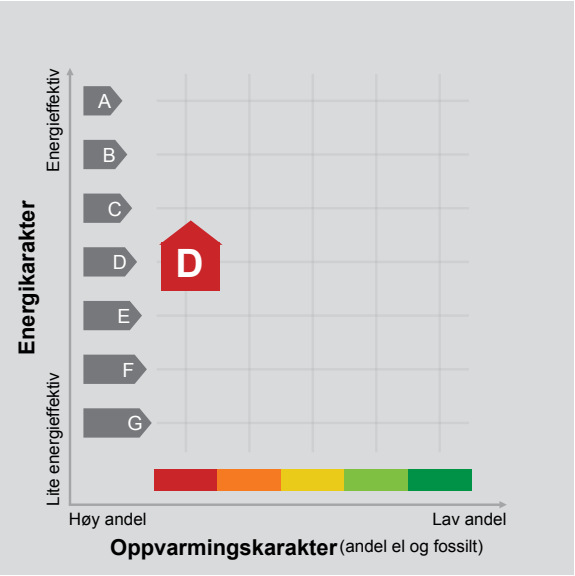
Document reference: 159250550

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tore Hals Mejdells vei 12
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300356517
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-164756
Dato	05.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

MEGLERBREV

Boligopplysninger:

Røa Bad Boligsameie	V³r ref.:	635/9	Fødselsdato eier: 23.08.1939
Tore Hals Mejdells vei 12	Type:	Boligsameie	
0751 OSLO	Eiere:	Laila Skeppstedt	
Organisasjonsnr: 915 525 466	Seksjonsnr:	9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 552

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 468
	Garasje	360
	Renter fellesl³n	473
	Avdrag fellesl³n	159
Tilleggsytelser:	tillegg bod	92

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	83 937	Gjeld siste ³rsoppg.:	21 331
Klient ajourf. l³n:	5 000 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 730 845

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 15160422685, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 07.08.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 07.08.2025: 5 000 000

Andel av saldo: 83 938

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2045)

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 164,00 per m³ned for denne boligen

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Jon Martin Østby
Adresse:	Tore Hals Mejdells vei 12
Postnr/-sted:	0751 OSLO
Telefon:	Mob.: 91345709
E-post:	styret@roabadbs.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	21 331	Andre inntekter:	809
Annen formue:	32 270	Utgifter:	1 643		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2014

Boligopplysninger:

Røa Bad Boligsameie	V³r ref.:	635/9	Fødselsdato eier: 23.08.1939
Tore Hals Mejdells vei 12	Type:	Boligsameie	
0751 OSLO	Eiere:	Laila Skeppstedt	
Organisasjonsnr: 915 525 466			

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 11/304 - seksjon:9

Bygningstype: Blokk med heis

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP960885

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.2015		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets fellesl³n reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i ³ret

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Røa Bad Boligsameie

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Samfunnshus Vest

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlem til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller: Styret

I henhold til styrebehandlingen foreslås følgende vedtektsendringer.

Pkt. 4-1 Foreslår følgende nytt pkt. 4- (4)som innebærer at nåværende (4) blir 5 og tilsvarende nummerendringer for etterfølgende avsnitt .

4. Seksjonseieren har ansvaret for at brannvarslere og brannslukningsapparat som skal være i de enkelte seksjoner fungerer, og må selv sørge for å nødvendig skifte av batterier, sørge for at brannslukningsapparater blir regelmessig skiftet mv. Seksjonseier er videre ansvarlig for drift og vedlikehold av bil-ladere med tilhørende ledninger og utstyr som er montert på sameierens parkeringsplasser i seksjon 5 i Næringssameiet, samt er ansvarlig for at disse til enhver tid er i samsvar med gjeldende bestemmelser i boligsameiet og i forskrifter.

Det foreslås også at nåværende avsnitt 5 endres som følger:

5. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Plikten omfatter også å hindre at skadedyr som er i seksjonen, sprer seg til naboseksjoner. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnadene ved utrydding av skadedyr som seksjonseier eller andre som har adgang til seksjonen, har bragt inn i sameiet, og som ikke dekkes av sameiets forsikring. Seksjonseieren plikter å underrette styret umiddelbart dersom det

observeres skadedyr i seksjonen.

Det foreslås videre at § 8-4, 2. ledd endres til følgende ordlyd:

Valgkomiteen består av to til tre medlemmer, hvorav minst ett medlem bør være avtroppende styremedlem/varamedlem. Medlemmene velges med funksjonstid på 2 år. Det bør tilstrebes uavhengighet i forhold til styret. Medlemmene skal velges blant beboere i sameiet.

4. ledd bør gis følgende ordlyd:

Valgkomiteen velges av årsmøtet med funksjonstid på 2 år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Martin Østby
Styremedlem, Finn Stormfelt
Styremedlem, Odd Roar Tvedt
Styremedlem, Anna Helena Sygula
Varamedlem, Sverre Nygaard
Varamedlem, Aksel Rohde Heramb

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår Sverre Nygaard og Kjetil Dager som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Sverre Nygaard og Kjetil Dager velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem til styret

Valgkomiteen foreslår Lars Kittel-Nielsen som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Lars Kittel-Nielsen velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Ane Thjømøe velges for 2 år

Nina Lamer velges for 1 år

Forslag til vedtak: Ane Thjømøe velges for 2 år

Nina Lamer velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	786 262	845 924
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	968 446	-9 511
Tilbakefŋring av avskrivning	31 625	26 800
Kjŋp / salg anleggsmidler	-289 531	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-73 505	-76 951
B. Endring arbeidskapital	637 036	-59 662
C. Arbeidskapital	1 423 298	786 262
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 823 408	1 475 445
Kortsiktiggjeld	-400 111	-689 183
C Arbeidskapital	1 423 298	786 262

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Rŋa Bad Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 732 240	4 070 441	4 441 517	5 310 000
Sum leieinntekt		4 732 240	4 070 441	4 441 517	5 310 000
Sum inntekt		4 732 240	4 070 441	4 441 517	5 310 000
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	2	96 530	92 300	42 300	75 000
Styrehonorar	2	280 000	250 000	250 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	31 625	26 800	0	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		571 390	764 663	680 000	720 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	358 767	321 378	335 000	522 000
Kommunale avgifter/renovasjon		438 084	379 303	415 000	300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	73 848	29 160	30 450	50 000
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	6	3 449	50 615	36 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	992 374	631 493	975 702	2 200 000
Revisjonshonorar		6 935	6 624	7 500	8 000
Forretningsfŋrerhonorar		107 297	101 800	107 300	110 000
Andre honorar	8	53 058	481 518	333 000	35 000
Kontorkostnad		238	240	3 000	0
TV/bredb³ nd		345 171	329 327	347 000	420 000
Kontingenter og gaver		4 060	886	2 000	0
Forsikringer		305 982	283 424	306 000	340 000
Andre kostnader	9	5 086	238 142	2 000	0
Sum kostnad		3 673 893	3 987 673	3 872 252	5 190 000
Driftsresultat		1 058 347	82 768	569 265	120 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 851	26 865	0	0
Rentekostnad		133 751	119 143	129 000	120 000
Netto finansposter		89 900	92 278	129 000	120 000
¡ rsresultat		968 446	-9 511	440 265	0
Overfŋrt sameiekapital		968 446	-9 511	0	0
SUM OVERFdRINGER		968 446	-9 511	0	0

Balanse 2024 Rŋa Bad Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	327 139	69 233
Sum anleggsmidler		327 139	69 233
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		118 818	152 414
Kundefordringer		73 192	123 539
Andre kortsiktige fordringer		6 253	33 763
Forskuddsbetalte kostnader		165 868	164 790
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 459 278	1 000 940
Sum omlŋpsmidler		1 823 408	1 475 445
SUM EIENDELER		2 150 547	1 544 679

Balanse 2024 Rŋa Bad Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 592	-948 854
Sum opptjent egenkapital		19 592	-948 854
Sum egenkapital	10	19 592	-948 854
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 730 845	1 804 350
Sum langsiktig gjeld		1 730 845	1 804 350
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 253	8 749
Leverandŋrgjeld		306 370	266 288
P³ lŋpne renter		710	718
Annen kortsiktig gjeld		88 778	413 429
Sum kortsiktig gjeld		400 111	689 183
Sum gjeld		2 130 956	2 493 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 547	1 544 679

Sted:_____ Dato:_____

Jon Martin ðstby Styreleder	Anna Helena Sygula Styremedlem	Odd Roar Tvedt Styremedlem

Finn Stormfelt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Felleskostnader
Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene skjer m³ nedlig ihht budsjett fastsatt av styret. Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene avregnes ikke, men justeres i budsjett for etterfŋlgende ³ r.
Innkrevde felleskostnader for nŊringssekjonen blir avregnet og avsatt ved ³ rsslutt.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer og tjenster skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkr. f.kostn. Boligseksjoner	3 313 500	2 881 128
3601 Innkr.f.kostn. NŊringsseksjoner	160 478	282 881
3609 Innkr. f.kostn. Parkering og boder	341 388	341 388
3610 Sameieinnbetalinger	59 119	59 118
3611 Andre kapitalinntekter	309 501	0
3615 Tillegg gassforbruk beboere	100 477	95 822
3616 Tillegg varmtvannforbruk beboere	244 639	216 245
3650 Innkrevde felleskostn. renter	130 168	117 856
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	72 971	76 003
Sum	4 732 240	4 070 441

Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lŋnnssystemet	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	280 000	250 000
Sum	376 530	342 300

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Porttelefon	Benk og plantekasser	Dŋrautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 714	134 000	0
¡ rets tilgang :	0	0	289 531
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 714	134 000	289 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	218 714	91 567	4 826
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	42 433	284 706
¡ rets avskrivninger :	0	26 800	4 826
Anskaffelses³ r :	2017	2021	2024
Antatt levetid i ³ r :	5	5	10

Sameiet best³ r av 59 enheter og 2 nŊringslokaler.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 11, b.nr 304 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 3484 kvm.
Boligsameiet har forsikringsavtale med IF Skadeforsikring p³ bygningsmasse over bakken, samt seksjon 5 i NŊringssameiet. Polisenr. SP960885.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	291 540	263 472
6341 Brannalarm	47 178	53 531
6360 Annet renhold	618	0
6391 Snŋm³king og strŋing	16 703	1 975
6393 Utenomhus og grŋntareal	2 728	2 400
Sum	358 767	321 378

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	24 000	22 500
6420 Lisenser	49 848	6 660
Sum	73 848	29 160

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	602
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	2 459	15 933
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	27 599
6552 Driftsmateriell	197	0
6581 Programvare	794	6 481
Sum	3 449	50 615

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 991	32 276
6602 Vedlikehold VVS	22 798	27 827
6603 Vedlikehold elektro	90 891	144 599
6605 Vedlikehold fellesanlegg	14 250	10 535
6608 Driftstillskudd NŊringssameiet	157 200	129 581
6610 Andre vaktmestertjenester	17 844	0
6611 Vedlikehold heiser	552 128	202 744
6617 Branntekniske installasjoner	61 802	21 788
6621 Ventilasjon	33 625	11 930
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6641 Malerarbeider	0	684
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	9 563	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	2 467	36 110
6690 Vedlikehold gass anlegg	27 817	10 420
Sum	992 374	631 493

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	35 620	99 153
6720 J uridisk honorar	17 438	382 365
Sum	53 058	481 518

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale nŋkkelbestilling, lŋnn, arbeid med innkalling til ³ rsmŋte og diverse viderefaktureringer.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/¡ rsmŋte	1 200	1 200
7770 Betalingskostnader	1 004	1 024
7773 Omkostninger innkreving	2 640	866
7790 S aksomkostninger Tingretten/Lagmannsretten	241	228 666
7795 Husleietap	0	6 386
Sum	5 086	238 142

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-948 854	968 446	19 592
Sum opptjent egenkapital	-948 854	968 446	19 592
Sum egenkapital	-948 854	968 446	19 592

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
L³ nenummer:	93727004236	93727004279
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2019
Rentesats:	7.51 %	7.51 %
Beregnet innfridd:	15.01.2025	30.06.2038
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 170 094	2 779 879
L³ nesaldo 01.01:	124 549	1 679 801
Avdrag i perioden:	6 299	67 206
L³ nesaldo 31.12:	118 250	1 612 595
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	1 192 617

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004236	1	103 083	103 083
	1	15 167	15 167
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004279	1	34 393	34 393
	1	33 728	33 728
	1	33 399	33 399
	1	33 051	33 051
	1	32 831	32 831
	1	32 301	32 301
	1	31 591	31 591
	1	31 480	31 480
	1	30 573	30 573
	1	30 455	30 455
	1	30 315	30 315
	1	30 022	30 022
	1	29 908	29 908
	16	29 899	478 384
	2	29 442	58 884
	1	29 157	29 157
	1	28 885	28 885
	4	28 556	114 224
	1	28 219	28 219
	1	27 878	27 878
	1	27 322	27 322
	1	26 641	26 641
	3	25 399	76 197
	1	25 052	25 052
	4	23 025	92 100
	1	21 789	21 789
	2	21 544	43 088
	2	21 331	42 662
	1	17 290	17 290
	1	17 179	17 179

Langsiktig gjeld

1	16 721	16 721
2	13 435	26 870

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen

Resultat og balanse med noter for Røa Bad Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røa Bad Boligsameie

Styreleder	Jon Martin Østby (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Anna Helena Sygula (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Odd Roar Tvedt (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Finn Stormfelt (sign.)	21.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Røa Bad Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røa Bad Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: SX4IP-GIM1N-3KR1V-PGGKB-9WPT2-S5HBU

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SX4IP-GIM1N-3KR1V-PGGKB-9WPT2-S5HBU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SX4IP-GIM1N-3KR1V-PGGKB-9WPT2-5SHBU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Røa Bad Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jon Martin Østby
Styrets nestleder, Finn Stormfelt
Styremedlem, Odd Roar Tvedt
Styremedlem, Anna Helena Sygula
Varamedlem, Sverre Nygaard
Varamedlem, Aksel Rohde Heramb

Styret i Røa Bad Boligsameie består av 1 kvinne og 5 menn.

Varamedlemmene har i praksis vært likestilt med styremedlemmene i form av at de har deltatt på alle styremøtene og driften av sameiet.

Virksomhetens art

Røa Bad Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drifte og forvalte eiendommen i samråd med, og til det beste for, seksjonseierne. Røa Bad Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915525466. Sameiet består av 59 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Boligbyggelaget Usbl er sameiets forretningsfører.

KPMG AS v/Kai Holhjem er sameiets revisor.

Forsikring

Røa Bad Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP960885. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendomsmassen, dens installasjoner og felles arealer. Videre skal styret bidra til at sameiet er et trygt og godt sted å bo.

Styret er avhengig av tilbakemelding fra beboere slik at feil og mangler kan utbedres så raskt som mulig. Engasjementet rundt dette er meget godt, og styret mottar jevnlig forslag til forbedringer/utbedringer.

Til å utføre disse oppgavene er styret avhengig av at sameiet har inngått avtaler med ulike leverandører. De mest sentrale avtalene knytter seg til drift av eiendommen (vaktmester), brannvern, gass, elektro, tekniske installasjoner (som heiser, garasjeport og dørautomatikk) og forretningsførsel.

All kontakt med leverandører skal skje gjennom styret, dersom ikke annet er avtalt.

Seksjonseiere og leietakere mottar kvartalsvise skriftlige orienteringer om styrets arbeid. I tillegg kommer løpende informasjon ved behov.

På årsmøtet i juni 2024 var det ingen særskilte saker til behandling. Fra årsmøtet i 2023 er saken knyttet til dørautomatikk første trinn gjennomført. Vannavrenning fra balkongene er fortsatt ikke prioritert. Tilsvarende gjelder fjerning av "burotåker" på dekket over Kiwi.

Under følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet gjennom 2024.

HMS

Styret har brukt mye tid på å strukturere HMS-arbeidet for sikre at alle eksterne og interne krav følges opp og etterleves. Ny HMS-plan ble vedtatt av styret i desember 2024. I planen inngår alle formelle krav etter internkontrollforskriftens §5 samt enkelte egendefinerte krav som følge av at boligsameiet mottar leveranser fra næringssameiet, der sistnevnte har det formelle HMS-kravet.

Styret benytter systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet inklusive dokumentasjonskravet. Sentrale fokusområder inkluderer brannvern, elektriske anlegg og utstyr, kjemisk helsefare, vann-varme-sanitær samt tekniske installasjoner. 2025 vil være første fulle driftsår etter planen. Alle aktiviteter er registrert i HMS-systemet med beskrivelse av aktivitet, frist og hvilket styremedlem som er ansvarlig for gjennomføringen. Med mindre det oppstår behov for justeringer i planen, vil denne kunne benyttes av påfølgende styrer i årene etter 2025.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret har også brukt en del tid på å utarbeide en vedlikeholdsplan. Denne ble vedtatt av styret i januar 2025, men det meste av planleggingsarbeidet ble utført i 2024. En skjematisk gjengivelse av planen finnes i årsrapporten. Etter planen skal mange aktiviteter gjennomføres i 2025, med varierende hyppighet de påfølgende årene. Alle planens aktiviteter er registrert i Bevar HMS på lik linje med HMS-aktivitetene for enkel og systematisk oppfølging.

Den største usikkerheten i skrivende stund knytter seg til kostnadsbildet. Denne usikkerheten vil til en viss grad vedvare til de fleste av planens tiltak er gjennomført og vi ser hva de vil koste. Bygningsmassen er kun 10 år gammel, men vi må likevel forvente økte vedlikeholdskostnader.

De mest kostbare tiltakene i 2025 antas å være fasadevask, utskiftning av noe panel, beising av panel, utbedring av lekkasjer i C samt vedlikehold av heisene.

For å unngå store potensielle engangsinnbetalinger og sikre økonomisk handlefrihet

planlegger styret for halvårlig innkalling av 1 ekstra månedsleie inntil sameiet har bygget opp et fond anslagsvis 2-4 millioner kroner. Første innkalling vil skje i mai/juni 2025, den neste i september samme år. Fra og med 2026 vil det være 1 innkalling i mars og 1 i september. Enkelte større vedlikeholdsoppgaver vil kunne bli delvis lånefinansiert, avhengig av kostnaden ved oppgaven og når den må utføres.

DRIFT

a) Varmtvannet

Styret har brukt mye tid på oppfølging av Sameiet Røa Næring som er ansvarlig for leveransen. Etter flere år med utfordringer har vi de siste månedene hatt en stabilt god tilførsel. Det er styrets vurdering at den tekniske løsningen er sårbar siden den forsyner både boligsameiet og næringssameiet.

b) Lekkasjer

Lekkasjene kan grovt inndeles i de som påvirker driften av næringslokalene både i boligsameiet og næringssameiet samt lekkasjer som påvirker garasjeanlegget under bakken. Sameiet har vært forfulgt av lekkasjer siden bygget ble oppført.

Også her har styret brukt en del tid for forsøke å få bukt med problemet. Vannet tar mange veier og det kan være vanskelig å oppdage kilden til en lekkasje.

Det som tidligere ble antatt å være lekkasjer fra dekket over Kiwi antas å ha kommet fra et defekt sluk fra en tilstøtende terrasse i 2. etg. Etter at dette sluket ble reparert høsten 2024 har vi ikke registrert tilsvarende problemer hos Kiwi. I skrivende stund kan vi ikke se at det er lekkasjer som stammer fra boligsameiets arealer, ut over en ny lekkasje i bygg C. Arbeidet med å utbedre denne er godt i gang.

Lekkasjer inn i garasjeområdet rapporteres forløpende til næringssameiet for oppfølging og utbedring.

c) Dørautomatikk

Ny dørautomatikk, trinn 1, ble installert sommeren 2024 på alle inngangsdørene til oppgangene. Dørene kan nå åpnes fra utsiden med nøkkel, brikke eller app. På innsiden er det montert bryter. Innvendig bryter har fungert meget godt mens brikkeløsningen fra utsiden har vært ustabil og er det i skrivende stund. Det vil bli gjort et forsøk med å skifte ut brikker som ikke fungerer. App fungerer tilfredsstillende. Trinn 2 med brikke/app-løsning på inngangsdørene til leilighetene er utsatt inntil videre i påvente at trinn 1 fungerer tilfredsstillende.

d) Heiser

Vedlikehold av heisene har i 2024 vært kostbart, og dette vil fortsette i 2025. Særlig er heisen i oppgang A utsatt. Det er vanskelig å si med sikkerhet hvorfor, men denne oppgangen har flest leiligheter. Videre befinner de fleste utleieleilighetene i sameiet seg i denne oppgangen, med hyppige ut- og innflyttinger som antas å stresse mekanikken. Styret oppfordrer alle i alle oppganger til å være varsomme med bruk av heisen slik at vi kan få ned kostnadene og forlenge levetiden.

e) TV/bredbånd

Våren 2024 inngikk styret avtale med GlobalConnect/Riks-tv om levering av tv/ bredbåndstjenester. Installasjon av fiber var en av de viktigste forutsetninger for leveransen. På en befaring ved årsskiftet 2024/2025 viste det seg at dette var utfordrende og ikke kunne installeres på en forsvarlig måte. Som en følge av dette ble avtalen kansellert og styret måtte gå en ny runde med potensielle leverandører. Til slutt falt valget ned på en ny 3-årig avtale med Telia til forbedrede betingelser. Avtalen trådte i kraft 1. april 2025.

f) Kostnader til Usbl/Klare Inkasso i forbindelse med næringsseksjonene i boligsameiet

I meldingen om styrets arbeid i 2023 er denne saken omtalt. Styret har i 2024 redegjort for Usbl boligsameiets om syn på dette, og at rekken av inkassotvister ville vært unngått hvis Usbl hadde gitt boligsameiet korrekte underlag for kravene. Dette er formidlet til Usbl og styret forventer en snarlig tilbakemelding. Hvilken type oppfølging dette vil få er avhengig av svaret.

e) Boligsameiets andel av driftskostnadene i næringssameiet

Også i 2024 har boligsameiet mottatt flere inkassovarsler knyttet til dette. De er, på lik linje med tidligere år, avvist. Invitasjoner til en felles gjennomgang av fakturabeløpet er ikke besvart. Fra 2022 har boligsameiet betalt et fast indeksregulert beløp for næringssameiets leveranser. Også i denne perioden savnes dokumentasjon for de faktiske kostnadene. Dette vil bli fulgt opp av styret.

f) Økonomi/resultat 2024-2025

Årsregnskapet 2024 gjøres opp med et overskudd på 968.446 kroner. Dette er et positivt avvik på 528.181 kroner i forhold til budsjett. Det positive avvik skyldes særlig to forhold - konservativt budsjett med hensyn til innkrevde felleskostnader og nær sagt fravær av behov for å kjøpe juridiske tjenester og fravær av tvister til behandling. Sameiet har med dette en marginal positiv egenkapital.

I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn en 10 % økning i felleskostnadene samt innkreving av 1 ekstra månedlig husleie. Kostnadsøkningen i 2025 kan i det alt vesentlige knyttes til økt vedlikeholdsbehov. Som tidligere nevnt, er det i forbindelse med vedlikeholdsplanen lagt til grunn at det blir 2 ekstra månedlige husleieinnbetalinger i 2025.

Årsmeldingen ble godkjent av styret 9. april 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Tak	Årlig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Panel, utbedring/beising	8.år	x								x			
Sluk	6. mnd	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
El-anlegg, ink elbil-ladere	5. år	x					x					x	
Brannanlegg	Årlig	x										x	
Oppganger, fra U2-øverste etasje	10. år			x									
Vinduer/dører	5. år		x					x					x
Balkonger	5. år				x					x			
Terrasser	5. år		x					x					x
Fasadevask	5. år	x					x					x	
Rekkverk balkonger/terrasser	2. år	x		x		x		x		x		x	
Heiser	Årlig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gassanlegg	Årlig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Utebelysning	2. år	x		x		x		x		x		x	
Skadedyr	3. år				x			x			x		
Uteområder	5. år	x					x					x	
Sum kostnad		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Innstilling til nytt styre i Røa Bad boligsameie

Sittende styre består av:

Styreleder: Jon Martin Østby, 1 år igjen
Styremedlem: Finn Stormfelt, går av som styremedlem
Styremedlem: Odd Roar Tvedt, 1 år igjen
Styremedlem: Anna Helena Sygula, 1 år igjen
Varamedlem: Sverre Nygaard, går av som varamedlem
Varamedlem: Aksel Rohde Heramb, går av som varamedlem

Forslag til valg av nye styremedlemmer for Røa Bad boligsameie 2025/2026:

Styremedlem: Kjetil Dager, velges for 2 år
Styremedlem: Sverre Nygaard, velges for 2 år.
Varamedlem: Lars Kittel-Nielsen, velges for 1 år

Telf.nr til styrets nye medlemmer:
Kjetil Dager: 91 58 69 66
Sverre Nygaard: 90 92 48 16
Lars Kittel-Nielsen: 90 74 00 88

Valgkomiteen:
Nina Lamer: Stiller til gjenvalg for 1 år
Bente Rachel Andreassen: stiller ikke til valg igjen

Forslag til medlemmer i valgkomiteen: Ane Thjømøe for 2 år, tlf. 91 64 04 27
Nina Lamer for 1 år, tlf. 99 58 17 90

For Valgkomiteen: Bente Rachel Andreassen Nina Lamer

Presentasjon av valgkomiteens nominerte kandidater til styret i Røa Bad Boligsameie 2025/26



Styremedlem
Kjetil Dager
Alder: 69 år
Pensjonist
Styremedlem i Røa Bad Boligsameie 2015-2021.
Siviløkonom med ledererfaring fra ulike roller innenfor strategi og organisasjonsutvikling, finansiering og forretningsutvikling.



Styremedlem
Sverre Nygaard
Alder: 77 år
Pensjonist
Styremedlem/styreleder 2015-24
Ingeniør/Dipl.økonom, yrkesbakgrunn internasjonal finansiering/forretningsutvikling, banksjef DnC/DnB,



Varamedlem
Lars Kittel-Nielsen
Alder: 70 år
Pensjonist
Utdannet markedsøkonom
Selvstendig næringsdrivende gjennom 40 år

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Petter Faye-Lund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte med

stemmerett:34 Antall fremlagte

fullmakter:2

Totalt:36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak: Styrehonorar på kr.350 000,- ble godkjent av årsmøtet.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller: Styret

I henhold til styrebehandlingen foreslås følgende vedtektsendringer.

Pkt. 4-1 Foreslår følgende nytt pkt. 4- (4)som innebærer at nåværende (4) blir 5 og tilsvarende nummerendringer for etterfølgende avsnitt .

4. Seksjonseieren har ansvaret for at brannvarslere og brannslukningsapparat som skal være i de enkelte seksjoner fungerer, og må selv sørge for å nødvendig skifte av batterier, sørge for at brannslukningsapparater blir regelmessig skiftet mv. Seksjonseier er videre ansvarlig for drift og vedlikehold av bil-ladere med tilhørende ledninger og utstyr som er montert på sameierens parkeringsplasser i seksjon 5 i Næringssameiet, samt er ansvarlig for at disse til enhver tid er i samsvar med gjeldende bestemmelser i boligsameiet og i forskrifter.

Det foreslås også at nåværende avsnitt 5 endres som følger:

5. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Plikten omfatter også å hindre at skadedyr som er i seksjonen, sprer seg til naboseksjoner. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnadene ved

utrydding av skadedyr som seksjonseier eller andre som har adgang til seksjonen, har bragt inn i sameiet, og som ikke dekkes av sameiets forsikring. Seksjonseieren plikter å underrette styret umiddelbart dersom det observeres skadedyr i seksjonen.

Det foreslås videre at § 8-4, 2. ledd endres til følgende ordlyd:

Valgkomiteen består av to til tre medlemmer, hvorav minst ett medlem bør være avtroppende styremedlem/varamedlem. Medlemmene velges med funksjonstid på 2 år. Det bør tilstrebes uavhengighet i forhold til styret. Medlemmene skal velges blant beboere
i sameiet.

4. ledd bør gis følgende ordlyd:
Valgkomiteen velges av årsmøtet med funksjonstid på 2 år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges.

Vedtak: Alle vedtektsendringene fikk flertall og ble godkjent av årsmøtet

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgt ble: Sverre Nygaard og Kjetil Dager for 2 år

6.2 Valg av varamedlem til styret

Valgt ble: Lars Kittel-Nielsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgt ble: Ane Thjømøe for 2 år
Nina Lamer for 1 år

----------	----------
Cathrine Vogt Bugge/s/	Petter Faye-Lund/s/
Møteleder	Protokollvitne

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Røa Bad Boligsameie

Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00
Samfunnshus Vest, møterom 3 Voksen - 2.etg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest, møterom 3 Voksen - 2.etg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 280 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sverre Nygaard
Styremedlem, Finn Stormfelt
Styremedlem, Elsa Døhlie
Styremedlem, Kari Melhus
Styremedlem, Jon Einar Lunde
Varamedlem, Astri Ragne
Varamedlem, Arild Biering

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	845 924	525 548
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-9 511	349 031
Tilbakefŋring av avskrivning	26 800	59 607
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-76 951	-88 263
B. Endring arbeidskapital	-59 662	320 376
C. Arbeidskapital	786 262	845 924
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 475 445	1 304 953
Kortsiktiggjeld	-689 183	-459 030
C Arbeidskapital	786 262	845 924

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Rŋa Bad Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 070 441	4 012 752	3 928 634	4 441 517
Sum leieinntekt		4 070 441	4 012 752	3 928 634	4 441 517
Sum inntekt		4 070 441	4 012 752	3 928 634	4 441 517
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	2	92 300	69 480	35 250	42 300
Styrehonorar	2	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	26 800	59 607	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		764 663	728 126	640 000	680 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	321 378	387 681	344 977	335 000
Kommunale avgifter/renovasjon		379 303	350 612	367 000	415 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	29 160	42 129	650	30 450
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	6	50 615	20 270	38 000	36 000
Reparasjon og vedlikehold	7	631 493	722 603	742 002	975 702
Revisjonshonorar		6 624	6 198	7 000	7 500
Forretningsfŋrerhonorar		101 800	109 897	101 800	107 300
Andre honorar		481 518	232 344	158 000	333 000
Kontorkostnad		240	0	3 000	3 000
TV/bredb³ nd		329 327	282 661	299 000	347 000
Kontingenter og gaver		886	310	2 000	2 000
Forsikringer		283 424	294 593	310 271	306 000
Andre kostnader		238 142	31 807	2 000	2 000
Sum kostnad		3 987 673	3 588 317	3 300 950	3 872 252
Driftsresultat		82 768	424 434	627 684	569 265
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 865	8 097	0	0
Rentekostnad		119 143	83 499	90 800	129 000
Netto finansposter		92 278	75 403	90 800	129 000
¡ rsresultat		-9 511	349 031	536 884	440 265
Overfŋrt sameiekapital		-9 511	349 031	0	0
SUM OVERFdRINGER		-9 511	349 031	0	0

Balanse 2023 Rŋa Bad Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	69 233	96 033
Sum anleggsmidler		69 233	96 033
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		152 414	93 087
Kundefordringer		123 539	101 754
Fordringer skader		0	18 880
Andre kortsiktige fordringer		33 763	10 642
Forskuddsbetalte kostnader		164 790	150 558
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 000 940	930 032
Sum omlŋpsmidler		1 475 445	1 304 953
SUM EIENDELER		1 544 679	1 400 987

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-948 854	-939 344
Sum opptjent egenkapital		-948 854	-939 344
Sum egenkapital	8	-948 854	-939 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 804 350	1 881 301
Sum langsiktig gjeld		1 804 350	1 881 301
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 749	13 566
Leverandŋrgjeld		266 288	317 376
P³ lŋpne renter		718	582
Annen kortsiktig gjeld	10	413 429	127 506
Sum kortsiktig gjeld		689 183	459 030
Sum gjeld		2 493 533	2 340 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 544 679	1 400 987

Sted:_____ Dato:_____

Sverre Nygaard
Styreleder

Jon Einar Lunde
Styremedlem

Kari Melhus
Styremedlem

Finn Stormfelt
Styremedlem

Elsa Dŋhlie
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Felleskostnader
Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene skjer m³ nedlig ihht budsjett fastsatt av styret. Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene avregnes ikke, men justeres i budsjett for etterfŋlgende ³ r.
Innkrevde felleskostnader for nŊringssekjonen blir avregnet og avsatt ved ³ rsslutt.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer og tjenster skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkr. f.kostn. Boligseksjoner	2 881 128	2 505 468
3601 Innkr.f.kostn. Nŋringsseksjoner	282 881	199 788
3609 Innkr. f.kostn. Parkering og boder	341 388	296 808
3610 Sameieinnbetalinger	59 118	51 331
3611 Andre kapitalinntekter	0	537 060
3615 Tillegg gassforbruk beboere	95 822	107 352
3616 Tillegg varmtvannforbruk beboere	216 245	148 895
3650 Innkrevde felleskostn. renter	117 856	77 632
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	76 003	88 418
Sum	4 070 441	4 012 752

Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lŋnnssystemet	50 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	39 480
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	250 000	250 000
Sum	342 300	319 480

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Porttelefon	Benk og plantekasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 714	134 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 714	134 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	218 714	64 767
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	69 233
¡ rets avskrivninger :	0	26 800
Anskaffelses³ r :	2017	2021
Antatt levetid i ³ r :	5	5

Sameiet best³ r av 59 enheter og 2 nŋringslokaler.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 11, b.nr 304 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 3484 kvm.
Boligsameiet har forsikringsavtale med IF Skadeforsikring p³ bygningsmasse over bakken, samt seksjon 5 i NŋringssameIet. Polisenr. SP960885.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	263 472	162 417
6341 Brannalarm	53 531	50 263
6360 Annet renhold	0	9 391
6361 Trappevask v/byr³	0	68 031
6364 Matteleie	0	14 629
6391 Snŋm³king og strŋing	1 975	42 571
6393 Utenomhus og grŋntareal	2 400	40 379
Sum	321 378	387 681

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	22 500	16 875
6420 Lisenser	6 660	25 254
Sum	29 160	42 129

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	602	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	15 933	3 622
6551 NŋkIer, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	27 599	16 245
6552 Driftsmateriell	0	404
6581 Programvare	6 481	0
Sum	50 615	20 270

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	32 276	0
6602 Vedlikehold VVS	27 827	148 670
6603 Vedlikehold elektro	144 599	40 935
6605 Vedlikehold fellesanlegg	10 535	0
6608 Driftstillskudd NŊringssameiet	129 581	292 205
6611 Vedlikehold heiser	202 744	145 476
6617 Branntekniske installasjoner	21 788	52 214
6621 Ventilasjon	11 930	1 790
6630 Egenandel forsikring	3 000	20 000
6641 Malerarbeider	684	721
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	36 110	4 583
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	8 175
6690 Vedlikehold gass anlegg	10 420	7 834
Sum	631 493	722 603

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-939 344	-9 510	-948 854
Sum opptjent egenkapital	-939 344	-9 510	-948 854
Sum egenkapital	-939 344	-9 510	-948 854

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
L³ nenummer:	93727004236	93727004279
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2019
Rentesats:	7.26 %	7.26 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2038
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 170 094	2 779 879
L³ nesaldo 01.01:	131 026	1 750 275
Avdrag i perioden:	6 477	70 474
L³ nesaldo 31.12:	124 549	1 679 801
Saldo 5 ³ r frem i tid:	87 974	1 289 848

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004236	1	108 574	108 574
	1	15 975	15 975
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004279	1	35 826	35 826
	1	35 134	35 134
	1	34 791	34 791
	1	34 428	34 428
	1	34 200	34 200
	1	33 648	33 648
	1	32 907	32 907
	1	32 792	32 792
	1	31 848	31 848
	1	31 724	31 724
	1	31 578	31 578
	1	31 273	31 273
	1	31 154	31 154
	16	31 145	498 320
	2	30 669	61 338
	1	30 372	30 372
	1	30 089	30 089
	4	29 746	118 984
	1	29 395	29 395
	1	29 040	29 040
	1	28 461	28 461
	1	27 752	27 752
	3	26 458	79 374
	1	26 096	26 096
	4	23 984	95 936
	1	22 697	22 697
	2	22 442	44 884
	2	22 220	44 440
	1	18 011	18 011
	1	17 895	17 895

Langsiktig gjeld

1	17 418	17 418
2	13 995	27 990

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2937 P³ lŋpte energikostnader	84 763	70 118
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	328 666	47 074
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	10 314
Sum	413 429	127 506

Konto 2980: Boligsameiet har forelŋpig avsluttet en rekke tvister med eier av seksjon 60 og 61. I den forbindelse har Borgarting lagmannsrett i dom av 06.02.2024 p³ lagt Boligsameiet ³ betale kr. 228 666 i saksomkostninger til seksjon 60 og 61. BelŋpetBelŋpet er satt av i regnskapet for 2023, men betalt 16.02.24. Sameiet mener at kostnadene for en del kan tilbakefŋres til forhold som USBL m³ ta et ansvar for, og styret vil komme tilbake til dette i en senere melding til sameierne. Ilagte saksomkostninger og v³ re egne sakskostnader er hensyntatt i regnskapet under konto 2980 og konto 6720.

Konto 2980: Det er satt av kr. 100 000,- for vann/avlŋp 2. halv³ r 2023.

Til informasjon: Boligsameiet har mottatt en faktura fra Sameiet Rŋa NŊring p³ kr. 973 881. BelŋpetBelŋpet gjelder div. kostnader i perioden 2015-2021. Fakturaen er bestridt, senest ved brev av 27.11.2023, se for ŋvrig omtale i redegjŋrelsen om styrets arbeid. Fakturaene ble ogs³ omtalt p³ ³ rsmŋtet for 2022 som bestridt. Fakturaen er ikke hensyntatt i regnskapet.

Resultat og balanse med noter for Røa Bad Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røa Bad Boligsameie

Styreleder	Sverre Nygaard (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Elsa Døhlie (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Finn Stormfelt (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Jon Einar Lunde (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Kari Melhus (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Røa Bad Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Røa Bad Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: G6D61-GF1OD-KDZHC-58E5U-U58GQ-45ZM6

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G6D61-GF1OD-KDZHC-58E5U-U58GQ-45ZM6

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G6D61-GF1OD-KDZHC-58E5U-U58GQ-45ZM6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Røa Bad Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Sverre Nygaard
Styremedlem: Finn Stormfelt
Styremedlem: Kari Melhus
Styremedlem : Jon Einar Lunde
Styremedlem : Elsa Døhlie
Varamedlem: Arild Biering
Varamedlem: Astri Ragne til 31.12.23

Virksomhetens art

Røa Bad Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Røa Bad Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915525466
Røa Bad Boligsameie består av 59 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Røa Bad Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP960885. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har arbeidet systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5, og spesielt med følgende HMS-tiltak i løpet av 2023.

Brannsikring
• Norsk Brannvern er tillitsmann og brannvernleder for hele Røa Bad.

• Brannsikringssystemet (et system som består av flere separate installasjoner som alle skal virke ved utløst alarm), er et fullintegrert system som dekker begge sameier (Bolig og Næring). Dette systemet samkjører heiser, varsling, stenging/åpning av porter, trykksetting av oppgangene og varsling av brannvesenet ved utløst alarm. Videre inngår kontroll av ledelys, lokale brannslanger, brannslukningsapparater osv. i denne kontrollen.

• Ventilasjonsanlegget i oppganger er en viktig installasjon som må fungere stabilt da denne også er koblet til brannsikkerheten. Disse viktige installasjonene dekkes gjennom periodiske vedlikeholdsavtaler, men feil kan oppstå mellom to perioder.
Trykksettingsanlegget er kun aktivt ved utløst alarm, ellers brukes det ikke annet enn ved kontroll.

• Fullskala sjekk av brannsikringsanlegget. Varsling og utløsning av dører i oppganger fungerer tilfredsstillende. Totalt sett fungerer brannsikringssystemet som forutsatt.

• Norsk Brannvern har gjennomført årlig kontroll av slukningsutstyr, funksjonstesting av røykvarslere og byttet batterier, kontrollert brannslukningsapparater og orientert om generelle forhold vedr. brannsikring.

• Det er utarbeidet branninstruks som er sendt ut til hver sameier og som henger godt synlig i alle oppganger.

Gassinstallasjoner
• Det har vært gjennomført ekstern akkreditert kontroll av gassanlegget høsten 2023

• Det er gjennomført årlig kontroll av innvendig gassinstallasjon og utvendig koblingsskap for den enkelte leilighet av eksternt selskap. Styret er av den oppfatning at dette skal gjøres årlig da det hvert år oppdages mindre avvik ved enkelte peiser eller koblinger som sameier selv må sørge for blir utbedret.

• Boligsameiet gjennomfører egenkontroll (Internkontroll) via vaktmester av utvendige underfordelingsskap for gass og utvendig sjekk av gasstank.

Heiser
Boligsameiet er avhengig av at heiser fungerer tilfredsstillende da vi har mange eldre i sameiet. Vi har heller ikke trappeganger til parkeringsanlegget i bygget, bortsett fra nedgang i trappehuset ved ball-bingen. Vi erfarer at heisene er følsomme for eksempelvis grus og fremmedpartikler i terskelsporet slik at dørene ikke lukker og relativt lett fører til heisstopp. Det er derfor viktig at også beboere følger med på at grus ikke kommer ned i disse sporene. Det er skiftet heisleverandør tilbake til Schindler som leverte heisene da huset ble bygget. Påpekte feil og mangler ved heisene fra Heiskontrollen fra 2022 var av mindre alvorlighetsgrad. Utbedring av disse er nå under arbeid fra Schindler.

Styrets arbeid

Det er god kontroll på driften og styret har bestrebet seg på å fortsette å gjøre Røa Bad Boligsameie til et attraktivt sted å bo.

Årsmøtet i 2023 vedtok tre saker til oppfølging i den nye styreperioden. Disse var:

1 Installasjon av dørautomatikk, eget punkt nedenfor
2 Vannavrenning fra balkongene (forprosjekt), ikke prioritert foreløpig
3 Fjerning av «burotåker» på Kiwi-taket, eget punkt nedenfor

I løpet av styreåret fra juni 2023 til juni 2024 har det vært avholdt 13 styremøter.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV BOLIGSAMEIET

Styrets viktigste oppgaver er å sørge for en forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen og dens installasjoner og felles arealer, herunder ivaretagelse av HMS til beste for beboere og som bidrar til at Røa Bad oppleves som et trygt og godt sted å bo. Boligsameiet har p.t. følgende sentrale leverandøravtaler knyttet til den ordinære driften:
• *Oslo/Viken Eiendomsdrift (OVED) er vår vaktmester, renhold og leverandør av sesongtjenester.
• *Schindler leverer service og vedlikehold på heisene
• *Alfa Olis service på gassanlegget/peiser
• Elkraft. Vi har en avtale sammen med sameiet Røa Næring. Avtalen er fra 2.9.2021 og løper i 5 år.
• Brannsikring er felles med Næringssameiet, Norsk Brannvern er boligsameiets tillitsmann

All kontakt med disse leverandører skjer gjennom styret. Styret er derfor avhengig av tilbakemelding fra beboere som ser/opplever feil/skader på anlegget slik at tiltak kan iverksettes. Styret opplever et godt engasjement i denne sammenheng, noe vi er takknemlig for.

Varmtvannet

Røa Bad er som kjent et kombinert bolig og næringsbygg med flere felles installasjoner. De primære installasjonene er strømforsyningen til varmtvann og oppvarming /ventilasjon av garasjeanlegget, vannforsyning med vann og avløpsstruktur. Styringen av disse aktivitetene er samlet i Varmesentralen som er lokalisert i U2 vegg i vegg med boligsameiets garasje. Drift av varmesentralen og annen infrastruktur i U1 og U2 er Næringssameiets ansvar

På grunn av problemer med lite varmtvann særlig i helgene, ble det i april 2023 installert 2 nye varmtvannsberedere, hver på 1000 liter.
Dette har hjulpet på varmtvannsmengden, men på samme tid har strømforbruket økt betraktelig. Styret arbeider med å finne ut om det er de to nye vannberederne alene som er årsak til dette.

I oktober-november 2023 var det problemer med varmtvannet særlig i A blokken. Metro rørleggerbedrift ble kontaktet for å løse problemene. De mente først at det kunne være overslag av kaldtvann i et av blandebatteriene i A-blokka, slik det hadde vært ved et tidligere tilfelle. Alle leilighetene i A-blokka ble derfor undersøkt uten at det ble funnet noen feil.

Etter dette ble derfor magnetventilene renset. Det ble også oppdaget noen magnetventiler man ikke var kjent med. Disse har ikke vært renset på lang tid. Disse ble også renset. Dette har hjulpet på vanntilførselen. Styret har bedt om tilbud på periodisk vedlikeholdsavtale.

For å få ned strømforbruket har de to nye vannberederne blitt slått av i en prøveperiode. Dette har imidlertid ført til lite varmtvann i helgene når badet er mest besøkt. En mulig

løsning vil bli å slå på berederne i helgen, men la de være avslått i ukedagene. Dette prøves ut nå. Gevinsten blir lavere strømforbruk på anlegget.

Det er også blitt gjort andre utbedringer på anlegget. Styret håper at dette vil bedre vannsituasjonen i sameiet.

Garasjeanlegget

Vi har iblant ubudne gjester i garasjen, primært ungdom med som ruser seg e.l. OnePark har samme problem. Politiet er kjent med problemet og patruljerer i området, men kan ikke følge opp disse besøkene. Ungdommene har stort sett forlatt området på oppfordring, men det er i praksis umulig fullt ut å hindre dem i å komme inn. Det er derfor viktig å påse at dørene til heisene og bod-områdene til enhver tid er låst og at porten inn til garasjeanlegget går ned etter kjøring.

Styret leaser en mindre vaske-/feie-maskin. Denne har vært flittig benyttet i vinter til å fjerne smeltevann fra bilene samt noen lekkasjer som fortløpende er blitt utbedret. Hovedløpene er også vasket flere ganger. Vi har hatt litt samarbeid med OnePark, som også har tilbudt oss å foreta hovedrengjøring med sitt vaske-team på våren til svært hyggelig pris. Begge parkerings-etasjene ble vasket samtidig, slik at vi ikke har dratt med oss skitt fra det ene området til det andre. Styret er meget fornøyd med arbeidet som er gjort og regner med å fortsette samarbeidet som også sikrer at inn-/utkjørsel blir rengjort.

I denne sammenheng vil vi også trekke frem vask av garasjeanlegget som regelmessig har vært vasket med en mindre garasjevasker på dugnad av beboerne Ane Thjømøe, Arild Biering, Tertit Dager og Trond Guneriussen. Dette har spart sameiet for betydelig kostnader samtidig som garasjen har vært ren. Stor takk til denne gruppen.

Taket over Kiwi

Det har gjennom årene vært flere lekkasjer fra taket over Kiwi. Vann vandrer, og det har vært vanskelig å lokalisere kilden. Den sikreste måten vil være å fjerne all pukk (ballast-stein) og jord for så å legge ny membran og topp-dekke. Dette vil bli svært kostbart, og styret har derfor konsultert flere taktekker-firmaer. Styret har foreløpig ikke inngått noen avtaler, men følger i første omgang råd som er gitt oss. Dersom vi blir nødt til å foreta større inngrep, må dette i så fall gjøres i samarbeid med eierne av bygningsmassen.

Installasjon av dørautomatikk og adgangskontroll

På årsmøtet i 2023 ble følgende vedtatt mht dørautomatikk:
Årsmøtet ønsker at det skal bestilles dørautomatikk som beskrevet til både de 5 inngangsdørene og de 6 kjellerdørene. Kostnadene dekkes ved tilleggsinnbetaling av 2 mndr felleskostnader. fordelt på månedene august og oktober.

Styret har gått grundig til verks for å sjekke hvilke reguleringer som gjelder og finne gode løsninger og tilbud på dette. Styret har etter en anbudsrunde besluttet å tildele Automatikk -Service oppdraget. Prosjektet vil ha en totalkostnad på ca. 630 000kr. Styret søkte støtte fra Oslo kommunen og fått tilsagn på kr. 301 000,-til delfinansiering. Forventet installasjon blir før sommerferien. Kostnader blir dekket av ekstra felleskostnader som skal innbetales 15.6.23

1) Inngangsdørene på gateplan:
Det blir installert dørautomatikk sammen med Salto adgangskontroll. Inngangsdørene vil kunne åpnes automatisk med brikke eller mobiltelefon, man vil også kunne bruke nøkkel på manuell måte slik man gjør i dag. Sensorer i døråpningen vil hindre at døren slår igjen eller fingre blir klemt.

2) Branndører til heisrom og bodrom i garasjen:
Det blir ikke installert dørautomatikk på branndørene til heisrom i kjelleren, da montering vil innebære boring i dørene som medfører at de punkteres. De vil da miste sin funksjon og

typegodkjenning. Dette vil igjen kunne få store konsekvenser ved brann og skape problemer med forsikringen.

Alternativet var å installere helt nye branndører og karmer som var tilpasset for dørautomatikk, men kostnadene for dette (ca kr. 100 000,- per dør) er så store at Styret rask forkastet en slik løsning.

Vi har i stedet sammen med leverandør kommet frem til en løsning hvor man kan åpne dørene med èn hånd, i stedet for to, slik man må i dag.

På 8 branndører i garasje/kjeller (6 dører fra garasje til heisrom, samt to dører til bodrom i A-blokka) har styret sammen med leverandør kommet frem til følgende løsning: Det installeres Salto adgangskontroll med brikkeleser. Dørene vil således kunne låses opp med brikke eller mobiltelefon og man trenger da bare å bruke en hånd for å dra/skyve opp døren i stedet for to slik man må ved bruk av nøkkel. Styret mener at dette er en betydelig forbedring, da man vil kunne ha en hånd på krykke eller rullator mens man bruker den andre til å dra/skyve opp døren.
Note: Man vil også fortsatt kunne låse opp dørene med nøkkel på vanlig måte slik man gjør i dag.

Brikker:
Hver seksjon vil motta 3 stk ferdig programmerte brikker som passer til «sine» dører, ekstra brikker kan bestilles om nødvendig.

3) Kompatible løsninger til leilighetene:

Alle seksjoner vil dessuten få tilbud om å få installert kompatible låser i sine leiligheter, slik at man kan bruke brikke eller mobilen (i tillegg til nøkkel) også her. Løsningen vi har valgt gir også mulighet for fjernåpning av ALLE dørene via en app (gateplan, kjeller og leiligheten). Dette er fint om man f.eks er sengeliggende og vil fjernåpne dører fra sykesengen, eller er bortreist og vil slippe inn vaskehjelp, rørlegger, e.l. Hver seksjon må selv bekoste løsninger til egen lås.

Det vil avholdes eget allmøte med leverandør som vil informere og demonstrerer løsninger som kan installeres i leilighetene. Her vil man også kunne legge inn bestilling. Dato for dette blir annonsert på et senere tidspunkt.

TV / BREDBÅND

Dagens avtale med Telia måtte enten fornyes eller sies opp. Styret har i den anledning innhentet tilbud fra 3 leverandører for å sikre beboerne en ny avtale: Tilbud er innhentet fra Telia, Telenor og GlobalConnect/Riks-TV.

TV og internett smelter mer og mer sammen, og brukermønstre har endret seg kraftig etter innføring av strømmetjenester. Lineær TV er i ferd med å fases ut, og på sikt vil også «vanlige» TV kanaler strømmes over internett. Innholdsleverandørene, som tidligere kun tilbød TV kanaler, søker nå i tillegg å tilby flest mulig strømmetjenester (HBO, SkyShowtime, Netflix, etc.) i sine innholdspakker. Behovet for rask og stabilt bredbånd er derfor avgjørende med tanke på de endringer som er på vei.

Styret har derfor valgt å tenke langsiktig for å sikre best mulig tilbud til beboerne, både med tanke på pris, bredbåndshastighet, og innhold (TV-kanaler, strømmetjenester). Basert på de mottatte tilbud og etter forhandlingsrunder har Styret inngått avtale med Global Connect /Riks-TV for de neste 6 årene. Global Connect (bredbånd) leverer tjenesten i samarbeid med Riks-TV (innhold). Installasjon av fiber i alle leiligheter er inkludert i avtalen, og alle leiligheter vil få 1000MB (1GB) bredbåndshastighet. I tillegg vil vi få den største kanalpakken til Riks-TV (Rikspakken) med over 60 TV kanaler og strømmetjenester.

Dagens Telia avtale opphører først 31.03.2025. Den nye avtalen med Global Connect / Riks-TV trer i kraft 1. april 2025 og avtalen med månedspris er låst i 6 år.

Fremdriftsplan:

I februar 2025 vil montører fra Global Connect starte arbeidet med å trekke inn fiber og bytte utstyr. Montørene vil trenge ca 30-60 min i hver leilighet. Dagens Telia Ruter erstattes av en Global Connect ruter, og Telia boksen erstattes av en Riks-TV boks.
Ditt nettverk i leiligheten vil da få et nytt «navn», så PC, mobil, etc. må kobles på det nye nettet.
Styret vil invitere til allmøte i god tid før installasjonen begynner. Her blir løsningen presentert og alle eventuelle spørsmål vil bli besvart.

Vedlikehold

Bygningsmassen er nå i sitt tiende år, og tiden er inne for å etablere et planlagt vedlikeholdsprogram som også innebærer utearealet. I den sammenheng kan det være aktuelt å vurdere et samarbeid med en profesjonell leverandør tilpasset vårt behov.

På bakgrunn av rapport fra Heiskontrollen med feil av mindre alvorlig sikkerhetsgrad på alle fem heisene har Styret planlagt et vedlikeholdsprogram for heisene i samarbeid med Schindler. Dette vil iverksettes så snart Schindler har skaffet tilveie alle deler, og bli gjennomført i forbindelse med ordinær kontroll for å redusere utgiftene så mye som mulig.
Anbud fra Schindler beløper seg til ca. 150 000kr for alle 5 heisene.
Vi opprettholder samarbeidet med OnePark som drifter det kommersielle parkeringsanlegget i U1/U2, og gjennomfører minst en årlig helvask av garasjen.

Vaktmestertjeneste

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS (OVED) overtok vaktmestertjenesten 1.9.2022.
Avtalen med OVED omfatter vaktmestertjenester, renhold, matteskift, grøntservice, snømåking, strøing og vårrydding. Styret har fortløpende kontakt med vaktmester og oppgaver utføres i henhold til instruks.

De to næringsseksjonene i boligsameie (seksjon 60 og 61)

Boligsameiet har avsluttet en rekke inkassotvister for retten/forliksrådet med eier av seksjon 60 og 61.Dette er resultat av en konflikt som har gått over mange år. For å få en foreløpig slutt på sakene for retten har Borgarting lagmannsrett i dom av 06.02.24 dessverre pålagt sameiet å betale kr. 228 666 i saksomkostninger til seksjon 60 og 61. Beløpet er satt av i regnskapet for 2023, men betalt 16.02.24. Sameiet er av den oppfatning at disse kostnadene for en del kan føres tilbake til forhold som USBL har et ansvar for. Dette har styret tatt opp med USBL, og styret vil komme tilbake til dette i en senere melding til sameierne. Styret har ikke mottatt noen faktura for det arbeidet som er utført av Klare inkasso i forbindelse med de aktuelle sakene, men styret vil uansett se disse sakene i sammenheng. Ilagte saksomkostninger og våre egne saksomkostninger er hensyntatt i regnskapet under konto 2980 og konto 6720 jfr note 10. Forøvrig er saken bredt omtalt i meldingen om styrets arbeid i 2022.

Boligsameiets andel av driftskostnader i Næringssameiet (Sameiet Røa Næring)

Av note 10 til årsregnskapet fremgår at Boligsameiet i april 2023 mottok en faktura fra Sameiet Røa Næring på kr 973 881. Beløpet gjelder diverse kostnader i perioden 2015 – 2021. Fakturaen er bestridt, senest ved brev av 27.11.2023
I melding om styrets arbeid 2022 er det gitt en bred omtale av boligsameiets betalinger til Næringssameiet. Det fremgår der at styret mener at Boligsameiet er ajour med tidligere betalinger. For 2022 ble det betalt 120.000, for 2023 kr 150 000 og i 2024 indeksregulerte vi beløpet med KPI og betaler 13.100 pr måned i alt 157.200 i 2024.
Styret har ved flere anledninger anmodet om at representanter for Næringssameiet og boligsameiet skulle gå gjennom fakturaer fra april 2023, men har ikke fått noen tilbakemelding på dette. Vi har heller ikke mottatt reaksjoner på innbetalinger foretatt fra 2022 til i dag.

Status og fremtidsutsikter:

Økonomi

Årsregnskap for 2023 er lagt frem som en egen sak til årsmøtet. Regnskapet viser et underskudd på kr. 9 511. Fellesutgiftene ble økt med 10% fra 01.01.2023. Årsaken til underskuddet var i hovedsak økte utgifter til juridisk bistand og tap av sak i Borgartinglagmannsrett. Styret så det derfor nødvendig å øke fellesutgiftene med 15% fra 01.01.2024. Fellesutgiftene til boder og parkering ble holdt på 2023 nivå.

Fremtidsutsikter

Så langt i 2024 har vi ikke hatt noen ekstraordinære utgifter av betydelig størrelse, men må legge til at det heller ikke har vært utført noe vedlikehold utover det høyst nødvendige. Når det gjelder dørautomatikk har vi fått et betydelig tilskudd fra Oslo kommune. Dette gjør at prosjektet lar seg realisere med 1 ekstra innbetaling av fellesutgifter, mot antatt 2 da prosjektet ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Dørautomatikk ventes ferdig installert i juni/juli.

Som det fremgår av omtale tidligere i denne meldingen er det fortsatt noen saker som ikke er endelig avsluttet. Det gjør at den økonomiske situasjonen fortsatt er noe usikker. Bygningsmassen nærmer ca 10 år og vil kreve vedlikehold fremover jfr punktet om vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innstilling til nytt styre i Røa Bad boligsameie 0606 2024

Sittende styre består av:

Styreleder : Sverre Nygaard, går av som styreformann
Nestleder: Finn Stormfelt, 1 år igjen
Styremedlem: Kari Melhus, går av som styremedlem
Styremedlem: Elsa Døhli, går av som styremedlem
Styremedlem: Jon Einar Lunde, går av som styremedlem.

Varamedlemmer: Arild Biering, går av som varamedlem
Varamedlem: Astri Ragne, går av som varamedlem

Forslag til valg av nytt styre for Røa Bad boligsameie 2024/2025:

Styreformann: Jon Martin Østby, velges for 2 år.
Styremedlem: Finn Stormfelt, 1 år igjen
Styremedlem: Odd Tvedt, velges for 2 år.
Styremedlem: Anna Sygula, velges for 2 år.

Varamedlem: Sverre Nygaard, 1 år.
Varamedlem: Aksel Rohde Heramb, 1 år.

Valgkomiteen: Bente Rachel Andreassen,
Ingvor N. Emerslund, stiller ikke til valg igjen.

Valg av ny valgkomite: Bente Rachel Andreassen 1 år.
Nina Lamer 1år

Telf.nr til styrets nye medlemmer: Jon Martin Østby mob: 913 45709
Odd Tvedt mob: 922 67200
Anna Sygula mob: 966 77701
Aksel Rohde Heramb: mob: 905 87726

Nytt medlem i valgkomiteen: Nina Lamer: mob: 99581790

For Valgkomiteen: Bente Rachel Andreassen Ingvor Nygård Emerslund

Presentasjon av Valgkomiteens nominerte kandidater til styret i Røa Bad Boligsameie 2024/25

Styreleder
Jon Martin Østby (velges for 2 år)

Alder: 63 år
Relativt nylig pensjonist. Gift med Ina. Opprinnelig fra Asker.
Flyttet inn på Røa Bad januar 2015.
Utdannelse: B. Sc. og MBA (siviløkonom) University of Colorado, Boulder.
Yrkeserfaring: Oslo Børs 1987-1998, hvorav 6 år som administrerende direktør i et datterselskap. Visekonsernsjef samt økonomi- og finansdirektør i Landkreditt 1998-2023.
Adm. dir. i flere datterselskaper, blant annet konsernets eiendomsselskap i 8 år.
Ca. 30 års erfaring med styrearbeid både som styremedlem og styreleder.



Styremedlem
Finn Stormfelt (ikke på valg, har 1 år igjen)

Jeg er 73 år. Jeg er jurist og har bl.a. arbeidet mange år i NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund).



Styremedlem
Odd Tvedt (velges for 2 år)

Praktisert som advokat i snart 48 år. Møterett for Høyesterett i 1982.
Noe kjennskap til Røa Bad gjennom rolle som varamann til styret siden oppstart.



Styremedlem
Anna Helena Sygula (velges for 2 år)

Alder:45 år
Utdannet Sivilingeniør, VVS-ingeniør, Excecutive Master Management.
Har erfaring fra bygge-bransjen innen prosjektledelse, kvalitetsledelse, prosessforbedring og forretningsutvikling. Stor interesse for digitalisering og nye teknologier. God IT-forståelse



Varamedlem
Aksel Rohde Heramb (velges for 1 år)

Alder: 48 år.
Jobbet siste 13 år som salgsansvarlig i et software-selskap. Ser for tiden etter nye utfordringer. Er utdannet innen IT, men har, foruten en kort karriere med programmering, jobbet hele livet med salg.



Varamedlem

Sverre Nygaard (velges for 1 år)

Pensjonist, 74 år.
Styremedlem/styreleder 2015-24
Ingeniør/Dipl.økonom, yrkesbakgrunn internasjonal finansiering/forretningsutvikling, banksjef DnC/DnB,



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Røa Bad Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest, møterom 3 Voksen - 2.etg

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie torsdag 06.06.2024 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest, møterom 3 Voksen - 2.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Petter Faye-Lund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tilstede: 33

Fullmakt: 5

Totalt: 38

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 280 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Jon Martin Østby for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Odd Tvedt for 2 år.

Valgt ble: Anna Helena Sygula for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sverre Nygaard for 1 år.

Valgt ble:Aksel Rohde Heramb for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Bente Rachel Andreassen og Nina Lamer

----------	----------
Cathrine Vogt Bugge/s/	Petter Faye-Lund/s/
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Røa Bad Boligsameie

Org. nr.: 915 525 466

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen den 10. mars 2015. Med endringer 10. mai 2017, 5. juni 2018 og sist 7. mai 2025

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa Bad Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10.03.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner på eiendommen Tore Hals Mejdells vei 12 - 24, gnr 11 bnr 304 i Oslo kommune.

Seksjon 1 – 59 er boligseksjoner, mens seksjon 60 og 61 er næringsseksjoner.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten. Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenheten.

Boligseksjonene har bruksrett til bod og parkeringsplasser i seksjon(er) i egen anleggseiendom som vil bli opprettet under sameiets eiendom. Seksjonseiernes rettigheter til denne anleggseiendommen skal forvaltes av sameiet, herunder skal kostnader knyttet til de(n) aktuelle seksjonen(e) i anleggseiendommen dekkes av boligseksjonene i sameiet gjennom felleskostnadene.

Anleggseiendommen (seksjonene) under og tilstøtende sameiets eiendom har bruksrett til deler av sameiets arealer, og benytter også felles tekniske anlegg og installasjoner i henhold til inngåtte avtaler.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3 Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene, seksjon nr. 60 og 61 i sameiet, ("Næringsseksjonene") kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Herunder har seksjon nr. 61 rett til å brukes i samsvar med den som tillates i næringsseksjonene i anleggseiendommen som ligger i tilknytning til seksjon nr. 61. Næringsseksjonene har rett til bruk av eiendommens fellesareal. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i Næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

2) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

5) Virksomheten i Næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten (inkludert anleggseiendommen med adkomst via seksjon nr. 61), herunder serveringstider, i Oslo kommune.

6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

7) Eiere av seksjoner med takterrasse har rett til å sette opp markiseseil / solseil på disse, forutsatt at det ikke er til urimelig eller unødig sjenanse for øvrige seksjoner.

8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet (inkludert anleggseiendommen med adkomst via seksjon nr. 61), ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

9) Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra

styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

10) Renovasjon for boligene ivaretas i felles avfallssystem for boligene.

11) Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonene skal håndteres separat av eller innen Næringsseksjonene.

12) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

13) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

1) årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal selv rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

4) Seksjonseieren har ansvaret for at brannvarslere og brannslukningsapparat som skal være i de enkelte seksjoner fungerer, og må selv sørge for å nødvendig skifte av batterier, sørge for at brannslukningsapparater blir regelmessig skiftet mv. Seksjonseier er videre ansvarlig for drift og vedlikehold av bil-ladere med tilhørende ledninger og utstyr som er montert på sameierens parkeringsplasser i seksjon 5 i Næringssameiet, samt er ansvarlig for at disse til enhver tid er i samsvar med gjeldende bestemmelser i boligsameiet og i forskrifter.

5) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og utskifting av vinduer til egen seksjon, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til Næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal vedlikeholde og skifte ut tekniske anlegg, f.eks. ventilasjonsanlegg, som utelukkende er for Næringsseksjonene.

6) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Plikten omfatter også å hindre at skadedyr som er i seksjonen, sprer seg til naboseksjoner. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnadene ved utrydding av skadedyr som seksjonseier eller andre som har adgang til seksjonen, har bragt inn i sameiet, og som ikke dekkes av sameiets forsikring. Seksjonseieren plikter å underrette styret umiddelbart dersom det observeres skadedyr i seksjonen.

7) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.
4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.
6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

1) Eieren av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Vannforbruk dersom det er montert egen måler,
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold på eiendommen eller som sameiet har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen,
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom seksjonen ikke har etablert et eget system),
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen
- Kostnadene til seksjonen(e) i anleggseiendommen hvor boder og garasjeplasser er plassert. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av felles gatearealer og andre arealer som sameiet har bruksrett til som ikke i det vesentlige benyttes bare av bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen. Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming, varmt vann og fjernkjøling.

5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

6) For seksjoner som disponerer parkeringsplass i anleggseiendommen kan styret beslutte at det skal betales et tillegg til fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, to til fire andre medlemmer og inntil tre varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen har rett til å være representert i styret.
2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige medlemmer er to år, for varamedlem ett år. Samtlige medlemmer kan gjenvelges.
3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder forvaltning av bod- og parkeringsseksjonen(e) i anleggseiendommen, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.
2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Valgkomiteen skal bestå av to til tre medlemmer hvorav minst ett medlem bør være avtroppende styremedlem/varamedlem. Medlemmene velges med funksjonstid på 2 år. Det bør tilstrebes uavhengighet i forhold til styret. Medlemmene skal velges blant beboere i sameiet.

Valgkomiteens oppgave er å finne nye kandidater ved behov og presentere forslag til nytt styre for sameiets årsmøte (valgkomiteens innstilling).

Valgkomiteen velges av årsmøtet med funksjonstid på 2 år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For Næringsseksjonene gjelder følgende regel: Seksjon 60 har 15 stemmer og seksjon 61 har 3 stemmer.
2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet

1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet 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,
    b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
    c. salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
    d. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
    e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum eller omvendt,
    f. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
    g. endring av vedtektene.

5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR RØA BAD BOLIGSAMEIE

Oppdatert per 20.7.2017

GENERELT

Husordensregler inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og er til for å fremme miljø og trivsel i
Boligsameiet. Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt og dette må formidles videre av
sameier dersom leiligheten bebos av andre.

REGLER OM RO I LEILIGHETSSEKSJONENE

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 0700 og fra kl 24 på lørdager.
Banking, boring og annet støyende arbeid må begrenses til hverdager i tidsrommet kl 07.00 – 21.00.
Musikkundervisning tillates bare etter avtale med Boligsameiets styre og med samtykke fra tilliggende leiligheter.
Dog må det aksepteres noe ekstra støy i forbindelse med næringsseksjonenes virksomhet.

BALKONGER OG TERRASSER

Høylytt musikk er ikke tillatt. Det gjelder også lufting / risting / henge tøy ut over balkong/terrasse eller ut av vindu.
Grilling med gass eller elektrisk grill er lov, men husk å ta hensyn til naboene.
Forøvrig vises til Annet-punktet nedenfor.

SØPPEL – AVFALL

Husholdningsavfall og papir som legges i søppelcontainerne skal være godt innpakket. Flasker legges i egen container
sentralt plassert på Røa. Større ting som skal kastes, må seksjonseieren selv sørge for å levere, f.eks til Smestad
Gjenbruksstasjon (Levering her er gratis for privathusholdninger i Oslo).

GARASJEANLEGG

Garasjeanlegg og fellesområder skal holdes fri for søppel og avfall. Pga brannsikkerheten er det KUN motorkjøretøy og sykler som skal parkeres.

VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring må unngås på boligsameiets område. Det samme gjelder vasking og reparasjoner av kjøretøy.

BODER

Brannforskriftene setter begrensning for hva som kan lagres i bodene (f.eks. gass, eksplosiver). Det skal ikke lagres gjenstander i adkomstarealer.

BAD, WC, KRANER, LEDNINGER

Alle rom må holdes oppvarmet så ikke vannet fryser. Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i hvor stoppekran for vann er plassert for sin seksjon. Vedlikehold av kraner og avløp er den enkelte seksjonseiers ansvar. Alt arbeid i baderom/våtrom må utføres av fagfolk.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for øvrige beboere.

BRANNVERN

I hver seksjon skal det være brannslukkingsapparat med minst 6 kg kapasitet. Beboerne er pålagt å kontrollere at dette har nok trykk. Vend apparatet minst en gang i året. Røykvarslere er koblet til egen sentral.

ANNET

Større bygningsmessige arbeider i leilighetsseksjonene må ha godkjenning fra styret og skal utføres på fagmessig riktig
måte. Markiser skal være i samsvar med de retningslinjene som er gitt av styret. Utvendige Antenner i tillegg til
leilighetens fellesanlegg for TV tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsendere. Fasadene skal ha et enhetlig uttrykk og det må ikke gjøres endringer i faste utvendige installasjoner/konstruksjoner eller
farge på beis uten skriftlig godkjenning fra sameiets styre.
Se også utfyllende informasjon og oppdateringer på sameiets
hjemmesider: http://roabad.boligsameie.net

BESKJEDER OG HENVENDELSER

Beskjeder fra Boligsameiets styre eller fra USBL til beboerne per mail eller oppslag skal gjelde på samme måte som
husordensreglene. Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig til styrets felles-mail: styret@roabadbs.no

3 BOLIGBLOKKER - FERDIGATTEST - 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN
ARCHITECTS AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 03.11.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201215439-223 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORE HALS MEJDELLS VEI 12 - 24	Eiendom:	11/304/0/0
Tiltakshaver:	RØA UTVIKLING AS	Adresse:	Sjølyst plass 4, 0278 OSLO
Søker:	PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Tore Hals Mejdells vei 12 – 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker mottatt 02.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215439			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	D-2	05.11.2012	1/26
Plan kjeller	YS-338-00-2U200	20.11.2012	1/28
Plan underetasje	YS-338-00-1U100	20.11.2012	1/29
Plan 1. etasje	YS-338-00-100	20.11.2012	1/30
Plan 2. etasje	YS-338-00-200	20.11.2012	1/31
Plan 3. etasje	YS-338-00-300	20.11.2012	1/32
Plan 4. etasje	YS-338-00-400	20.11.2012	1/33
Plan 5. etasje	YS-338-00-500	20.11.2012	1/34
Plan 6. etasje	YS-338-00-600	20.11.2012	1/35
Plan 7. etasje	YS-338-00-700	20.11.2012	1/36
Takplan	YS-338-00-800	20.11.2012	1/37
Tverrsnitt A-A og B-B	YS-338-000-031	20.11.2012	1/38
Langsnitt L-L og tverrsnitt C-C	YS-338-000-030	20.11.2012	1/39

Fasader nord og syd	YS-338-00-015	20.11.2012	1/40
Fasader øst og vest	YS-338-00-016	20.11.2012	1/41
Situasjonsplan			87/5
Plan, snitt og fasade Nettstasjon			87/6
Snitt og fasader	YS-00-105	07.04.2014	87/7
Utomhusplan	LA01	03.07.2014	89/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2017 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:
RØA UTVIKLING AS, Sjølyst plass 4, 0278 OSLO, nordvik@auctus.no

3 BOLIGBLOKKER - FERDIGATTEST - 2015

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN
ARCHITECTS AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 14.07.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201215439-141 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Herman Hammer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORE HALS MEJDELLS VEI 12 - 24	Eiendom:	11/304/0/0
Tiltakshaver:	RØA UTVIKLING AS	Adresse:	Sjølyst plass 4, 0278 OSLO
Søker:	PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TORE HALS MEJDELLS VEI 12 - 24

Den dokumentasjon som er fremlagt i anmodning om ferdigattest av 17.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse gitt i brukstillatelse av 03.03.2015 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Klagen på tillatelsen er ikke ferdigbehandlet. Dersom behandling av klagen medfører at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må tiltaket vurderes på nytt.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Indre by

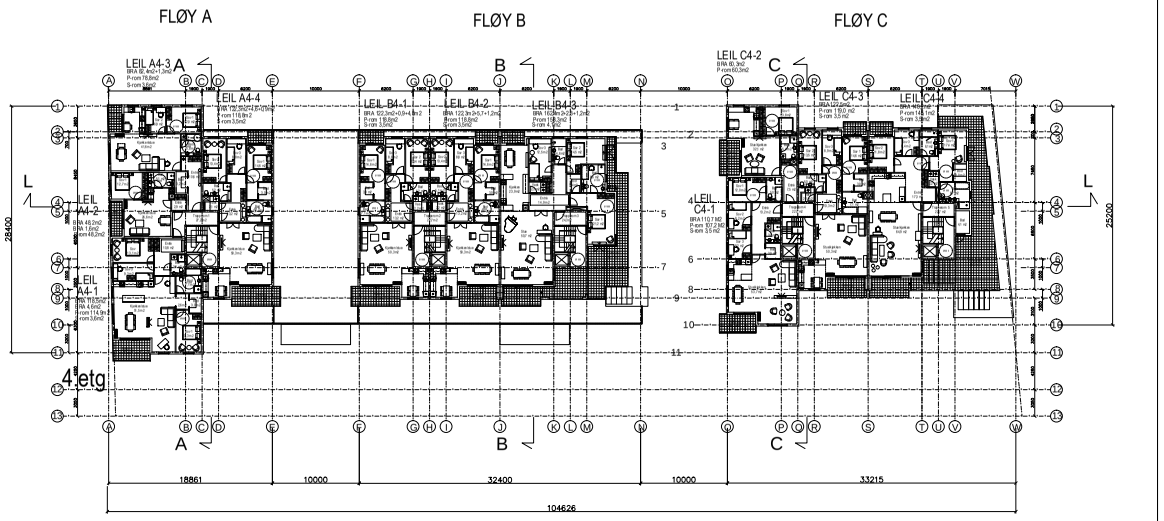
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.07.2015 av:

Rønnaug Beate Mork - Saksbehandler
Margrethe Øyvann Tviberg - enhetsleder

Kopi til:
RØA UTVIKLING AS, Sjølyst plass 4, 0278 OSLO, nordvik@auctus.no

3 BOLIGBLOKKER M.M. - PLAN 4 ETG - 2012

Vedlegg: E-11



2. Denne tegning skal leses i sammenheng med relevante arealberegninger og spesifikasjoner.

1. Alle notater er typiske om ikke annet er beskrevet.

Notater:

Prosjekt

Nr. YS- 338-000-400 A

PL	PROSJEKTLEDELSE:	(entreprenør) (ADI)
ARK	ARKITEKT:	PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
RIB	BYGGTEKN:	(konsulent) (adr)
RIG	GEOTEKN:	(konsulent) (adr)
RIB	BRANN: BRANN:	(konsulent) (adr)
RIV	VVS TEKN:	(konsulent) (adr)
RIE	ELEKTRO-TEKN:	(konsulent) (adr)

Revisjon	TAG	KSE	30.11.12	A
Revisjon	Tegn	Godkj	Endret dato	Rev.

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
KONGENS NYMARKSTUNGA 2, 0250 OSLO, NORWAY
T +47 23 01 44 00, yrkesvegen@yrya.no , www.yrya.no

Tiltakshaver: Rica Utvikling AS
Kontaktperson: Hans Øyvind Nordvik
Adresse: Sjølyst plass 4, 0278 Oslo
Telefon: 21 09 32 25
Mobil: 906 41 696
E-post: nordvik@audi.uno

Adresse
RØA BAD- AUSTLIVN 12, 0752 OSLO, GNR 11 BNR 304/612

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

PLAN

4. ETG

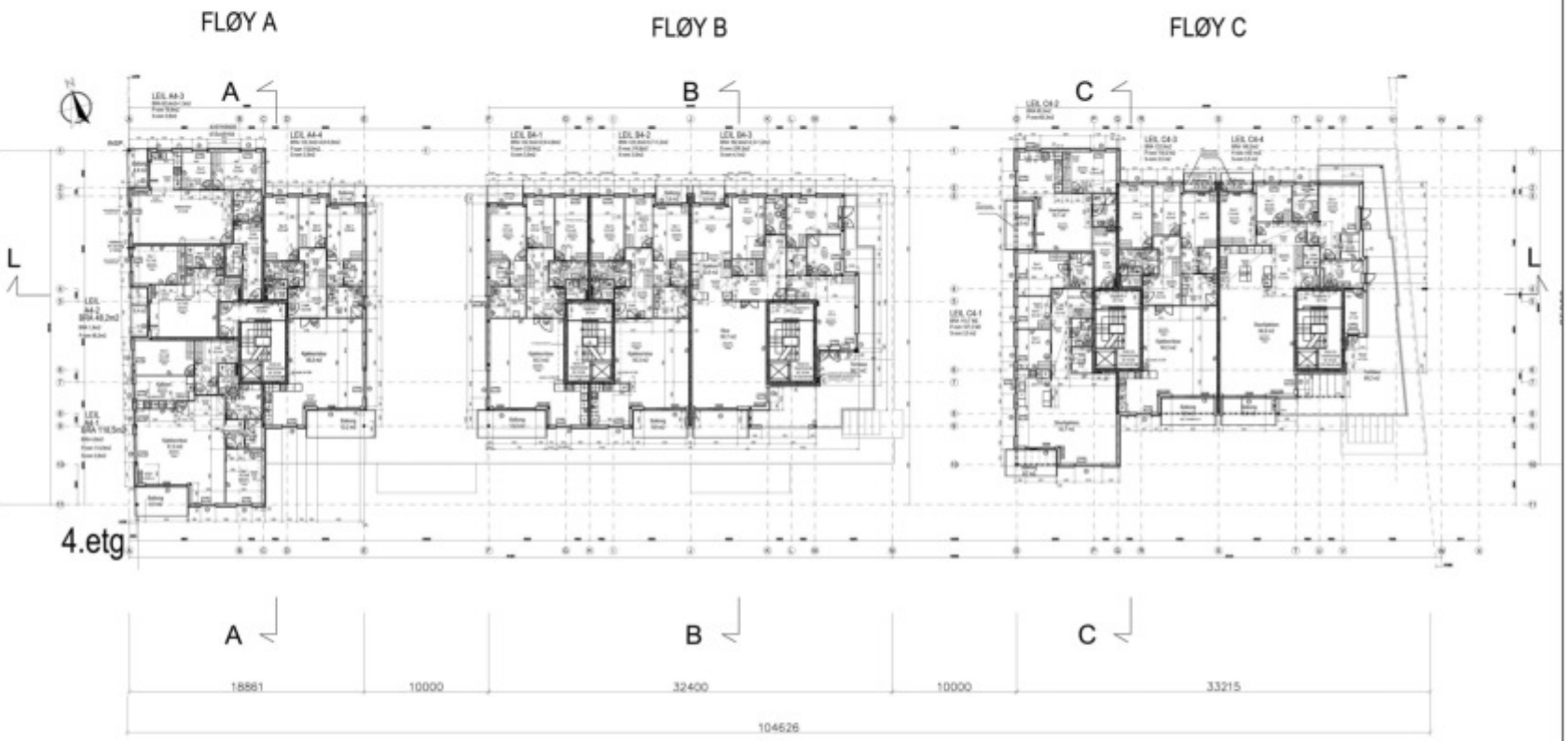
Nr.	Revisjon	Dato	Tegn	Godkj.
4	Revisjon -	Original 30. JUNI 2012	AS	PY

Målestokk 1:200@A1

Nr. YS- 338-000-400 A

Denne tegning er Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS's eiendom og forbeholdes lov i vern. Copyright. Den er gitt utvalet. Kopiering av all den ikke kopiere, reproduksjonsrette blir brukt her den av. Anvendelsesmerende uten skriftlig godkjennelse fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS.

3 BOLIGBLOKKER M.M. - PLAN 4 ETG - 2015 (AS BUILT)



Notater:

1. Alle notater er typiske om ikke annet er beskrevet.
2. Denne tegning skal leses i sammenheng med relevante arealbeskrivelser og spesifikasjoner.

Justert til "NS BUS 7"	KOS	TAS	09.01.2013	G
Oppdatering med snøfen og utspang fley B og C, diverse rettelse	KOS	TAS	28.10.2013	F
Vindusmarking, Sprosd ventilasjon og sm	TAS	KSB	17.09.2013	E
Forslag B oppfist	TAS	KSB	10.07.2013	D
Forslag B oppgrening av HS elementer og snøplassering i Søkongen	TAS	KSB	30.06.2013	C
Oppdatert	TAS	KSB	22.06.2013	B
Revidert Søknad om Bekrefter til Bisk	TAS	KSB	20.11.2012	A
Tekst	Tegn	Kontr.	Godkj/Ansv.	Rev.

Topmyrsplass

Prosj.nr. YS- 338-00-400 Rev. G

PL PROSJEKTLEDELSE: **BERMINGRUD** (AW)

ARK ARKITEKT: **PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS**
Kontakt: Sivilarkitekt Tov Arne Svalestuen, Mob: 934 39 266 E-post: yersabad@yas.no

RIB BYGGTEKN: (konsulent) (adr)

RIG GEOTEKN: (konsulent) (adr)

RIB BRANN: (konsulent)
BRANN (adr)

RIV VVS TEKN: (konsulent) (adr)

RIE ELEKTRO-TEKN: (konsulent) (adr)

BERMINGRUD

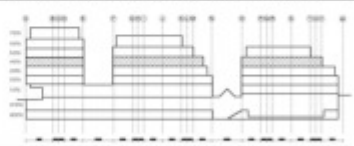
Tiltakshaver:
Roa Utvikling AS
Hans G. Nordvik
Bjørlund plass 4, 0279 Oslo
Tel: 21 08 50 05
Mob: 909 41 999
E-post: nordvik@nordvik.no

RØA BAD

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
KONGENS FREDSGATE 3, 0250 OSLO, NORWAY
T +47 23 01 44 00 | post@yas.no, www.yas.no

YS

Fasader



Tittel:
RØA BAD
PLAN
4. ETG

Fig.	Revisjon	Arkivdato	Original dato	Tegn.	Godkj.
4	00	00	30. JUN. 2011	TRL	KSB

Filplassering: P:\338-Roa Bad\Tegning\DGN\arkitektegning

Målestokk: 1:200@A1

Prosj.nr. YS- 338-00-400 Rev. G

Denne tegning er Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS' eiendom, som forbeholder seg enhver åndsrett og copyright. Den må gjøres tilgjengelig for andre enn de som har fått den overlevert av Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS. Alle kopiering, reproduksjon eller feil bruk her uten skriftlig samtykke vil bli forfulgt.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516571
40067/ WM120_43_3006175

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 304

Vi viser til bestilling av 20250806 for TORE HALS MEJDELLS VEI 12.

GNR. 11 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.06.1956.

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

3907 m²

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

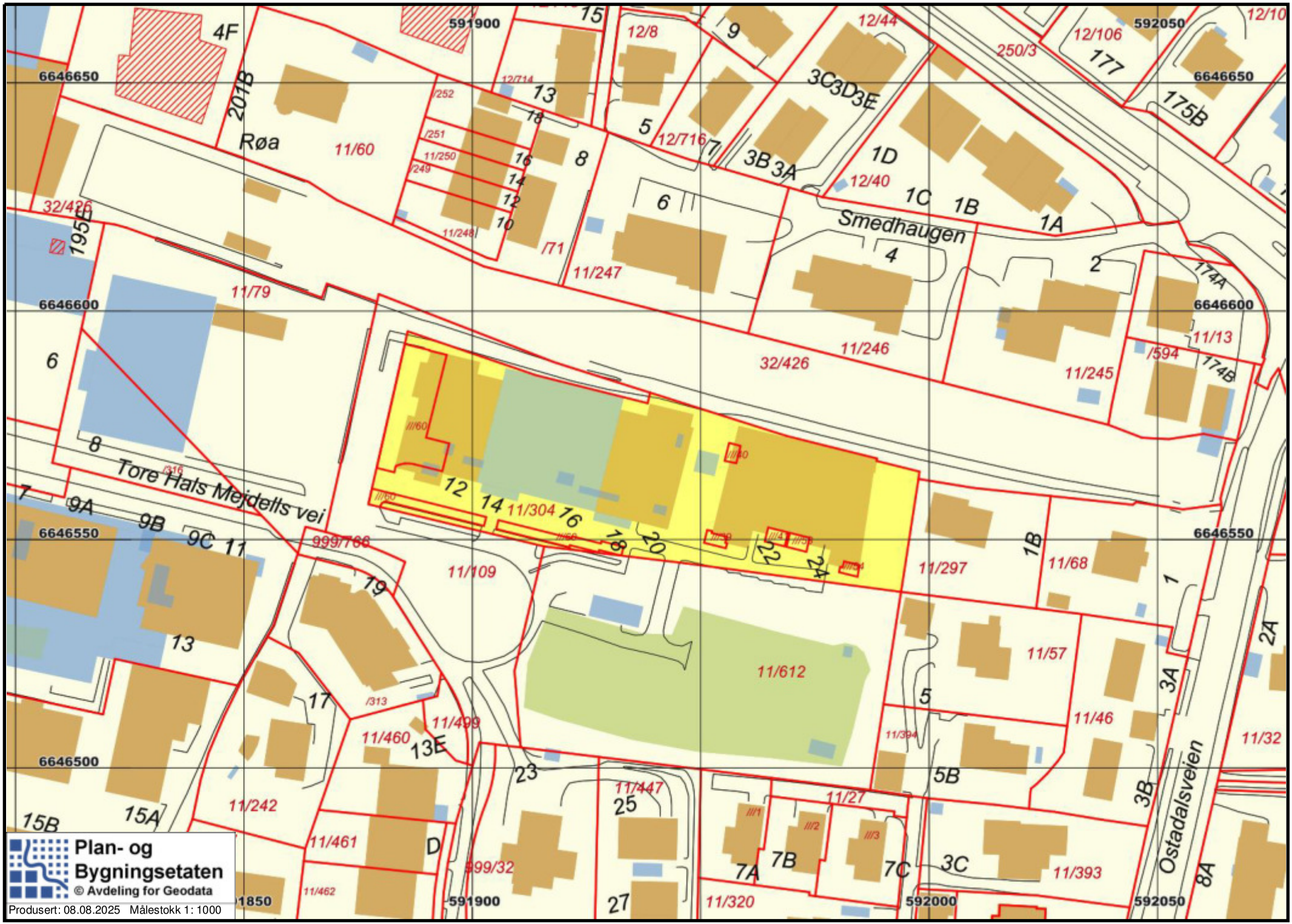
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 9 teiger.

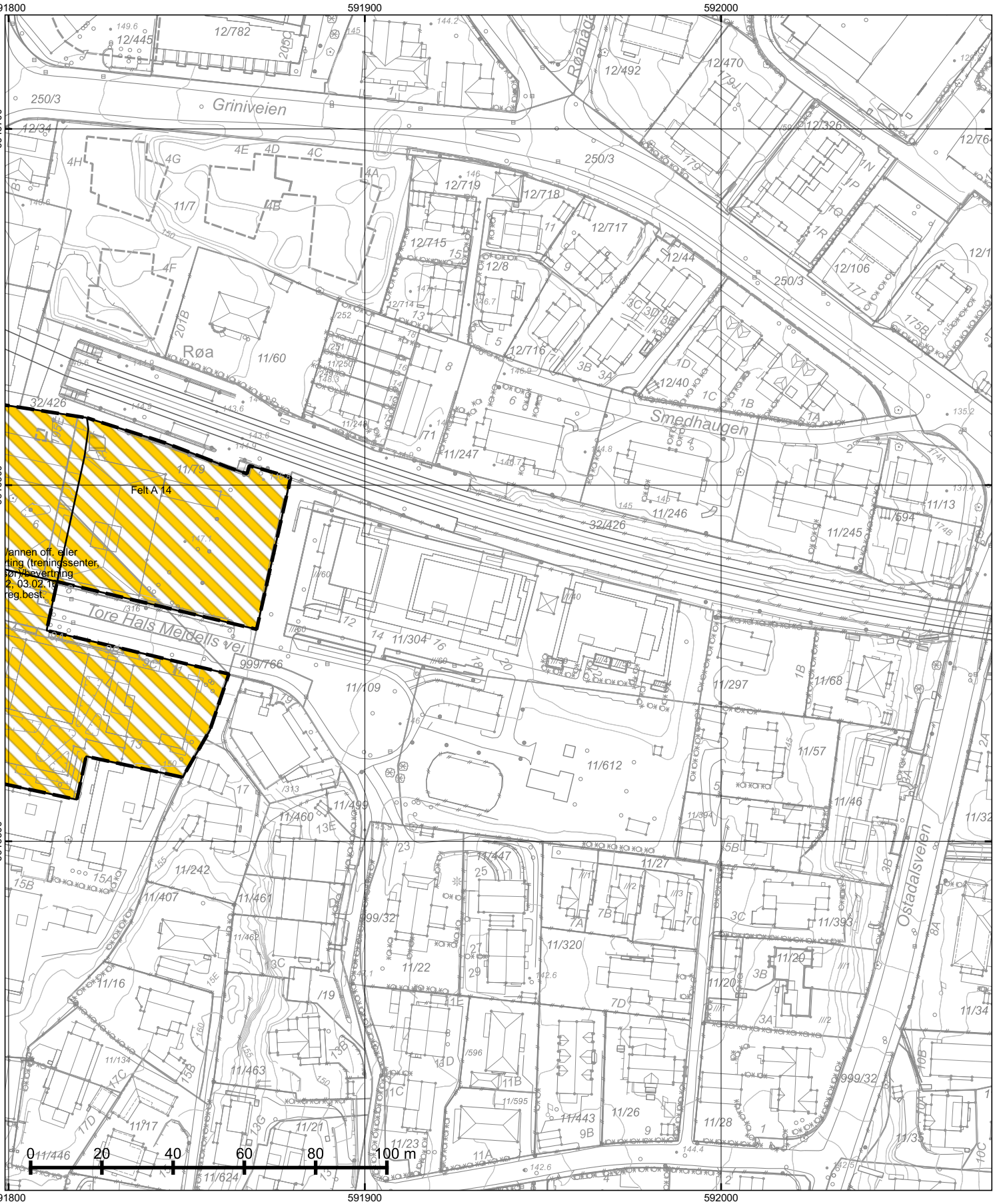
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Røa
Smedhaugen
Tore Hals Mejdells vei
Ostadalsveien
11/60
11/79
11/247
11/246
32/426
11/245
11/304
11/109
11/612
11/297
11/68
11/57
11/46
11/32
11/242
11/461
11/460
11/499
11/447
11/27
11/393
11/320
999/766
999/32
591900
592050
592000
6646650
6646600
6646550
6646500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.08.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

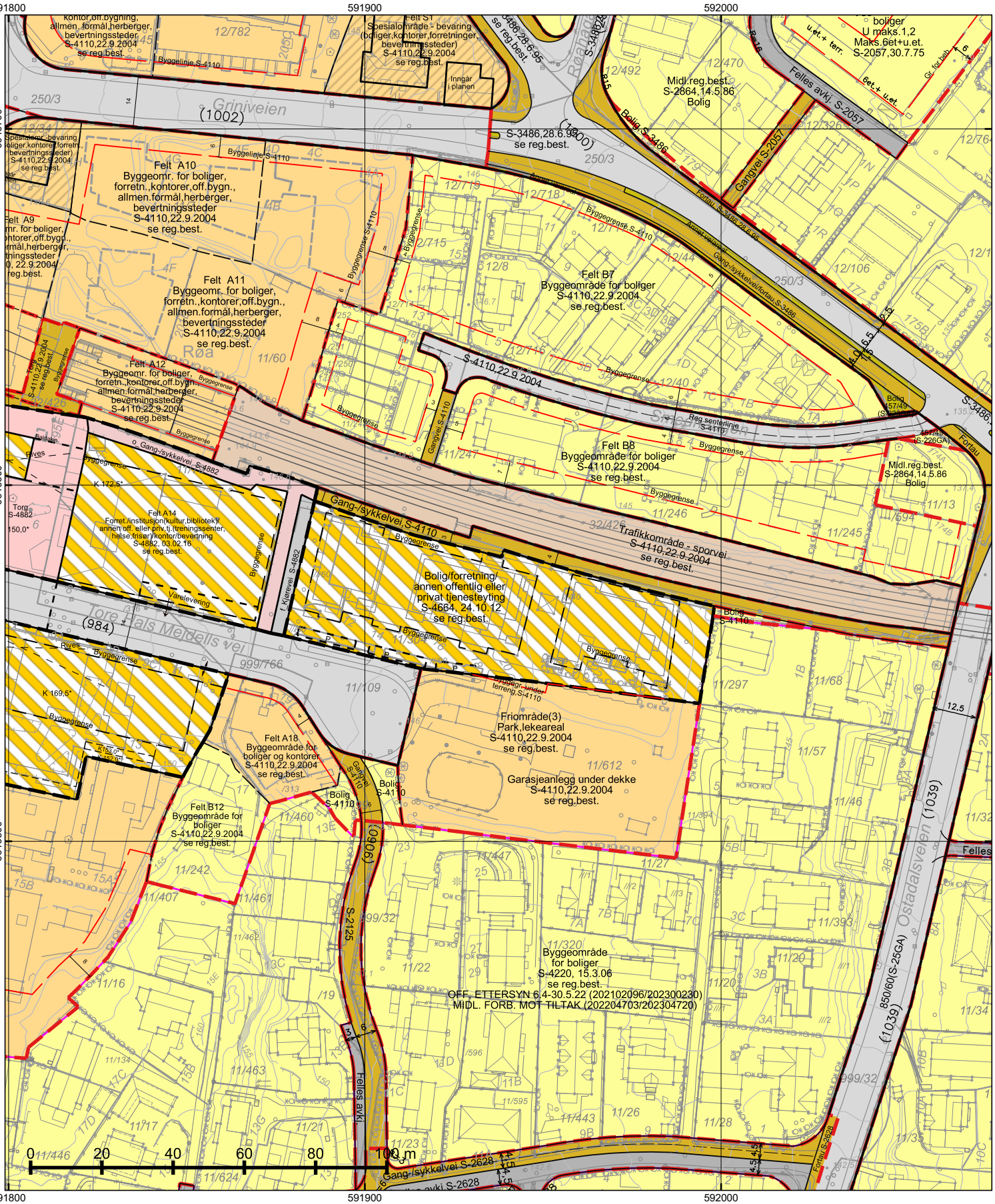
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146476/ 86516571
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: TORE+HALS+MEJDELLS+VEI+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/304

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

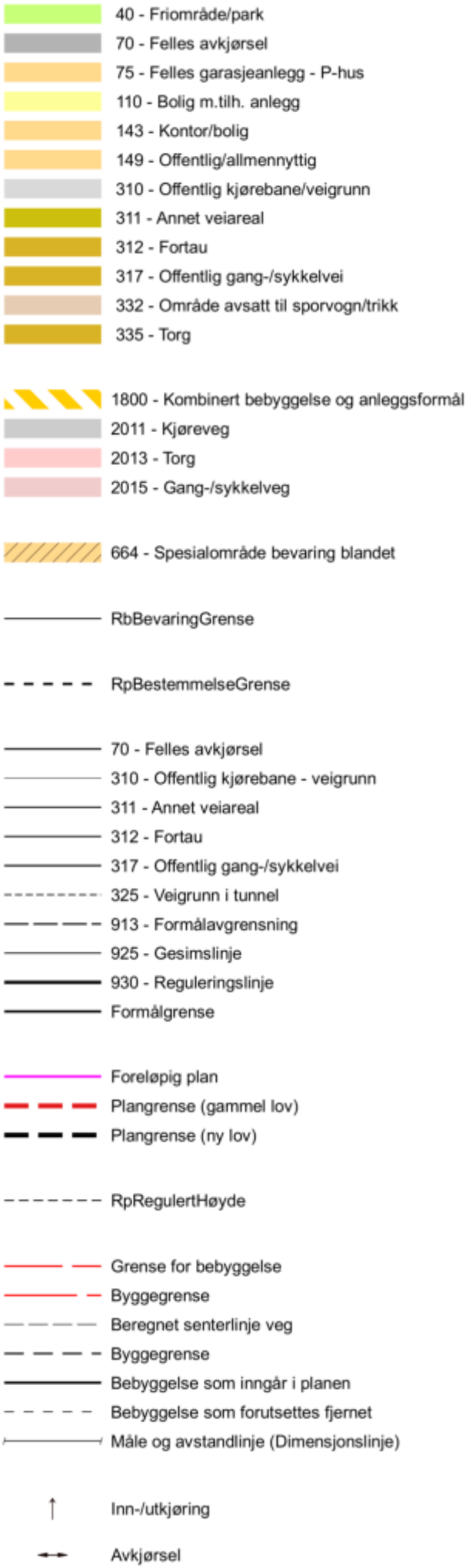
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146476/ 86516571
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: TORE+HALS+MEJDELLS+VEI+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

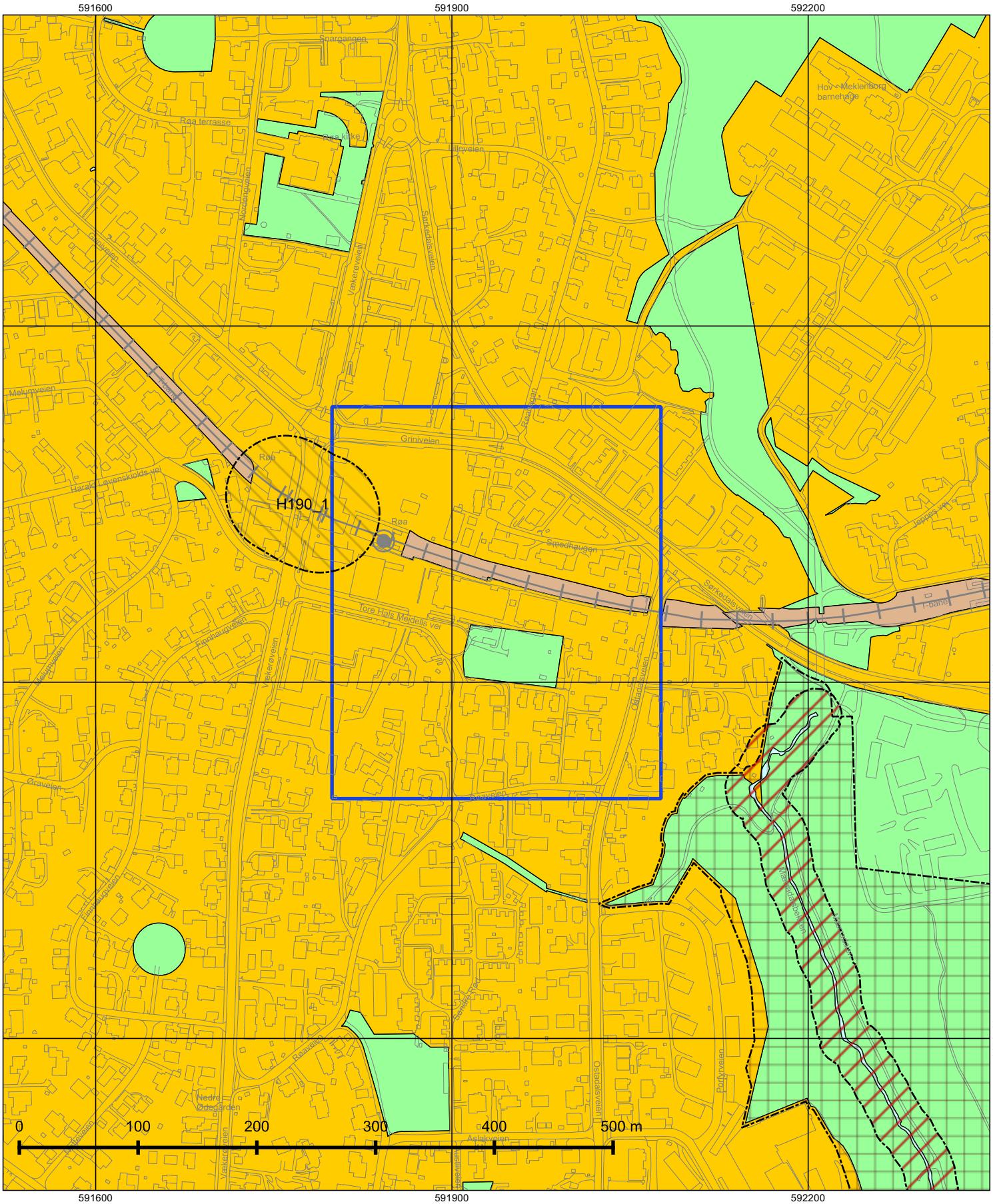
Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146476/ 86516571
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: TORE+HALS+MEJDELLS+VEI+12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/304

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146476/86516571
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4664.PDF

Oslo

S-4664

AUSTLIVEIEN 12, RØA Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 304.

Vedtaksdato: 24.10.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201117725

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AUSTLIVEIEN 12, RØA, Gnr. 11 Bnr. 304

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse og næringsareal der det samtidig legges til rette for etablering av et offentlig tilgjengelig badeanlegg på eiendommen.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201117725 og datert 24.04.2012.

§ 2. **Arealformål og hensynssoner**
Området reguleres til følgende formål:
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- og sykkelveg

§ 3. Utnyttelse
Maksimal tillatt bebygd areal:
%-BYA = 60 %
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til boliger.

Maksimum tillatt bruksareal forretning: BRA = 1200 m2
Tillatt bruksareal regnes uten tillegg for bruksareal under terreng og uten tillegg for tenkte plan.

Ny bebyggelse skal inneholde et bade-/svømmeanlegg.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet, og med en oppdeling og høyder med avtrapping av bygningsvolumer som angitt på tegninger:
– Langsnitt L-L, vedlegg C4, datert 16.04.2012.
– Tverrsnitt A-A og C-C, vedlegg C5, datert 16.04.2012.

Toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Nødvendig rekkverk og sikkerhetsgjerder på balkonger, terrasser og tak skal ikke medregnes i gesimshøyder, men disse skal gis en transparent utforming.

Innenfor planområdet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under planområdets regulerte gangvei mot vest, forutsatt at de tekniske løsningene er akseptert av Bymiljøetaten.

§ 5. Utforming
Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at tiltaket framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Bade- og svømmeanlegget, samt arealer for trim og helse kan ligge i underetasje.

Forretninger skal ligge i første etasje og ha innganger mot offentlige trafikkarealer. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.

I forbindelse med inngangspartiene til badeanlegget, trim-/treningslokaler og forretningsarealet tillates det oppført overdekninger med maksimum 2 meters bredde og 8 meters lengde og maksimum tillatt høyde c+150. Disse overdekninger regnes ikke med i %-BYA.

Gang- og sykkelvei og T-banestasjonen mot nord ligger lavere enn eksisterende terreng på planområdet. Det tillates å sette inn vinduer i fasadevegg under eksisterende terrengnivå som avdekkes mot gangvei i nord.

Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/teglstein/forblending.

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Minimum 70% av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyste.

Det kan oppføres takoppbygg for trapp, heis og nødvendige tekniske installasjoner dersom disse samlet er mindre enn 30 m2 pr bygning og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Maksimal høyde

2,5 m.

Mot nord og øst tillates det oppført nødvendige rømningstrapper til terreng fra underliggende etasjer (parkering, treningslokaler og badeanlegg), plassert utenfor byggegrense.

Ubebygd areal vest og sør på planområdet skal utformes og opparbeides som offentlig tilgjengelig.

Trafikkarealer, fortau og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal inngå som et element i fortaus- og plassbelegg, i overgangen mellom bygningstyper, og som kantsteiner. Det skal etableres tydelig fysisk skille mellom offentlige og private trafikkarealer.

§ 6. Varelevering

Varelevering og tilhørende snuplass skal anordnes på egen grunn.

§ 7. Avkjørsel

Avkjørsel plasseres som vist på plankartet. Avkjørselsplan skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

§ 8. Parkering

Parkering skal anordnes i parkeringsplasser på terreng og i garasjeanlegg under terreng. Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Det skal etableres påkrevde parkeringsplasser for funksjonshemmede. Parkeringsplasser på terreng er angitt på plankartet.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15m2 pr. plass.
I tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen skal det etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan i tilknytning til T-baneområde.
Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og godt synlig.

§ 9. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravninger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring, gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 10. Gang- og sykkelvei

Bredden på gang- og sykkelveien skal være 4,0 meter. Gang- og sykkelveien skal anlegges som vist på plankartet.

§ 11. Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsareal skal være felles lekeareal. For hver boenhet skal minimum 30% av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50% av utearealet skal ha sol klokken 15.00, 21. april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

§ 12. **Støy**

Krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1521 eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

§ 13. Miljø

Lokal overvannshåndtering av både takvann, overflatevann og drensvann skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

§ 14. **Rekkefølgebestemmelser**

Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis.
Friområde:
Friområde 3 med parkeringsanlegg skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tore Hals Mejdells vei 12
Gnr. 11 Bnr. 304 Snr. 9 og Gnr. 311 Bnr. 1 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0550

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av 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 MinID.

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

Notater

Notater