PRIVATMEGLEREN

TORE HALS MEJDELLS VEI 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

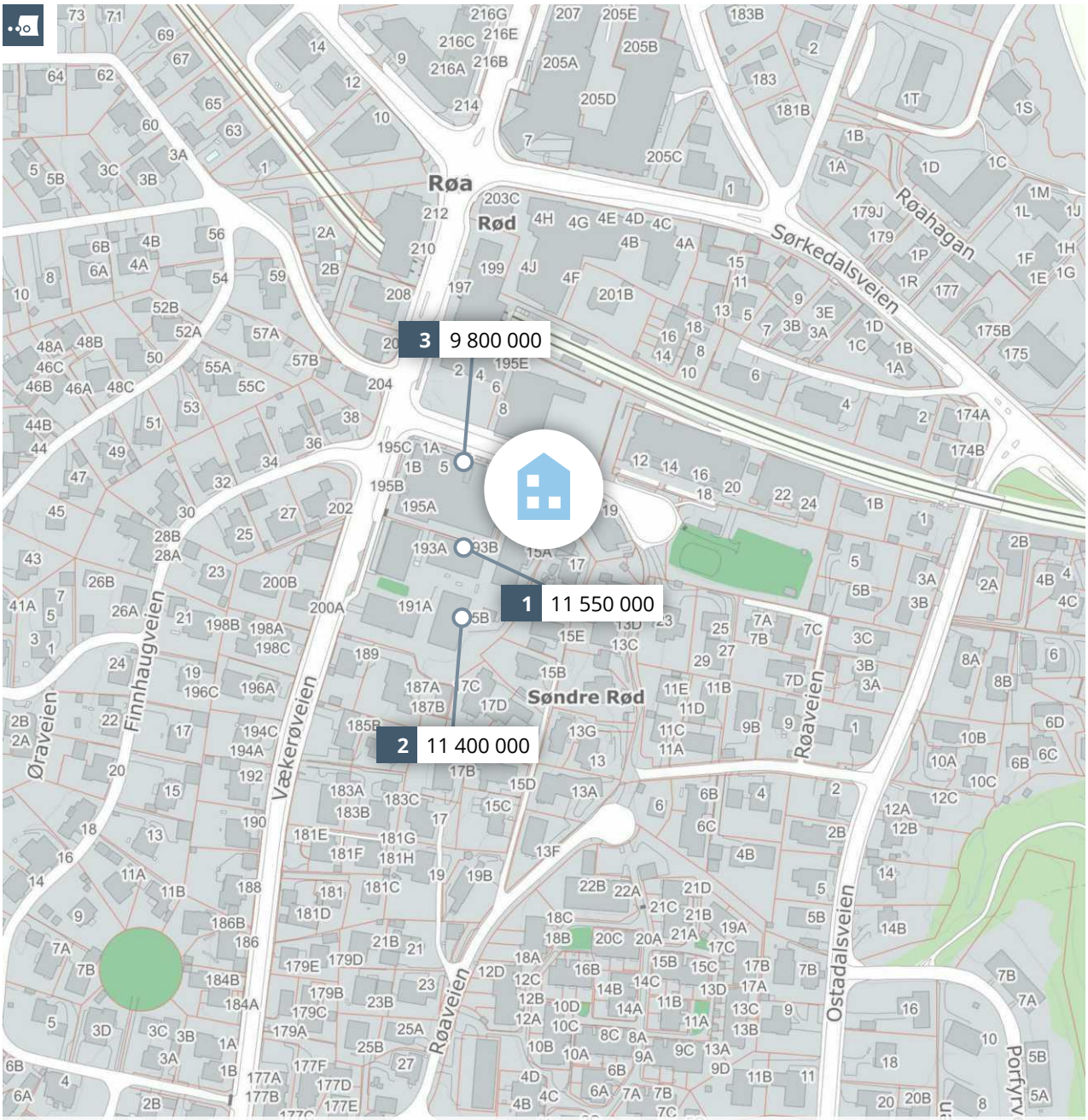
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORE HALS MEJDELLS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 26.08.2026

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tore Hals Mejdells vei 11, 0751 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 11 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Mosekollen vest

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	126 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	5 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 747
Formue	41 568
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vækerøveien 193 B 86 m² 2007 3. etg 2 sov	24.06.2026	9 000 000	**11 550 000**	0	11 550 000	**134 302**
2 Tore Hals Mejdells vei 15 B 90 m² 2007 2. etg 2 sov	28.04.2026	10 450 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**126 667**
3 Tore Hals Mejdells vei 7 77 m² 2020 5. etg 2 sov	23.02.2026	10 000 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**127 273**

Velkommen til Tore Hals Mejdells vei 11, en gjennomgående lys leilighet midt i Røa sentrum. Boligen ligger i et hjørne med vindusflater i flere himmelretninger og utsikt mot de grønne åsene i Vestre Aker. Kort vei til butikker, kafeer, T-bane og marka.

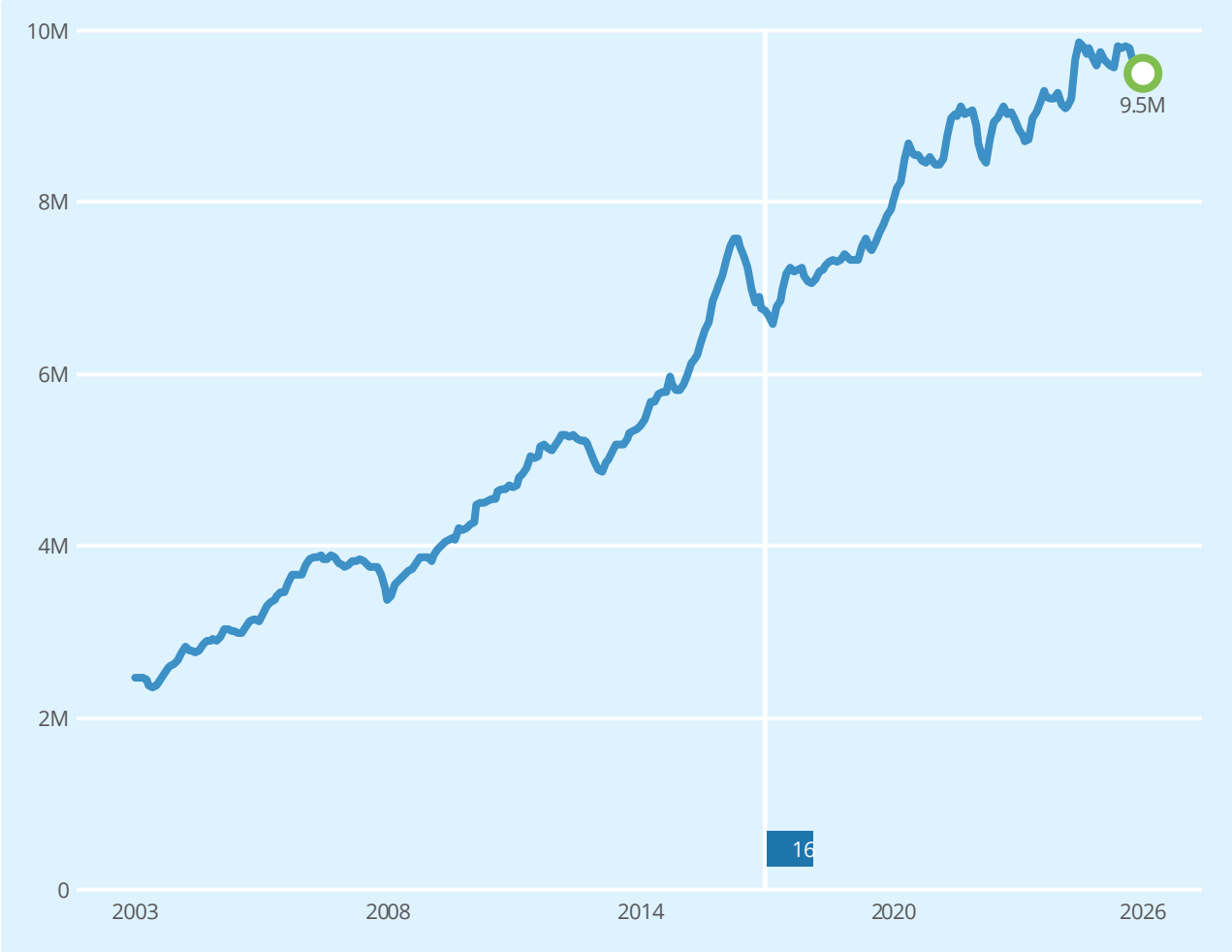
- Utsikt mot åsene i Vestre Aker med Holmenkollbakken synlig fra kjøkkenet
- Sentral beliggenhet på Røa med kort vei til T-bane, buss, butikker og marka
- Moderne bygg fra 2020
- Heis fra garasjeanlegg opp til leilighetsplan
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon i hele boligen
- Innglasset balkong med utgang fra stue og kjøkken, samt gassuttak for grill

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
2
3
4
5
6
7

+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.2020		04.12.2020	-	8 190 000	-	8 190 000	17

17 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Mosekollen vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

12.9M
12.5M
12 153 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i Mosekollen vest grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

9.0M
8.6M
8.2M
8 166 000 Salgspris i snitt
7 738 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.0M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 667 Tore Hals Mejdells vei 11
Totalpris 9 500 000
121 442 Mosekollen vest grunnkrets
i snitt siste 9 mnd

91 428 Vestre Aker bydel i snitt
siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

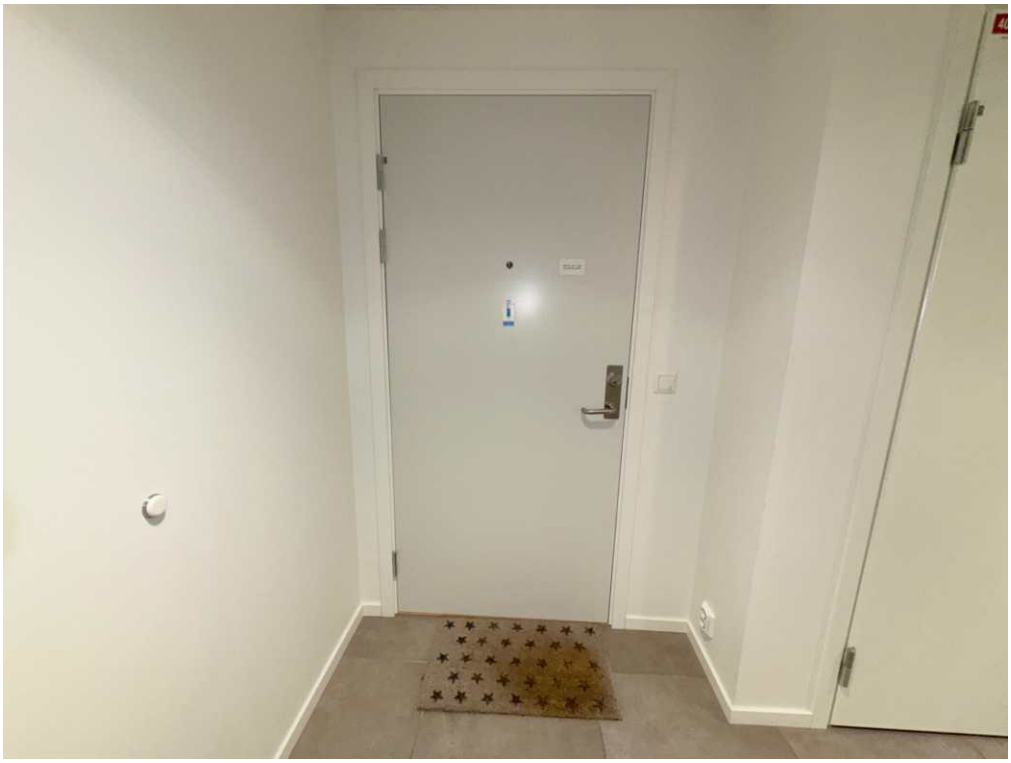
Tore Hals Mejdells vei 11, 0751 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 5

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1724 **Eiendomsverdi ref nr:** GO1997

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med teglstein Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Vinduer og balkongdører med karmer av tre, og tre -lags glass med utvendig aluminiumsbeslag fra byggeår. Slett entrédør med kikkhull fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 43dB. Leiligheten har balansert ventilasjon.
Heis fra garasjeanlegg og opp til leilighetsplan.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon med utvendig forblending fra byggeår.
Befaring er utført i fra boligens balkong og er begrenset til dette.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Innglasset balkong med adkomst i fra stue/kjøkken på ca. 10 m².
Det er gass uttak for grill.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet med parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og malte betongelementer.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er montert en gasspeis i stue.
Innvendige dører er malte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.
Avvik: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og 38 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, utført som handelsvare siden medio 1980, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilmed lys over, opplegg for vaskemaskin, plass til kondenstørketrommel og dusjhjørne med glassdører.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i soverom.
Ingen kondens ble registret med bruk av Protimerter MMS3.
Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger.
Ved stålstendere og sviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på. Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede.
Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, kompositttbenkeplate,, integrert tkjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut eller avtrekk via balansert anlegg.
Opplysninger om avtrekk er ikke fremlagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i hovedsoverom.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2020.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

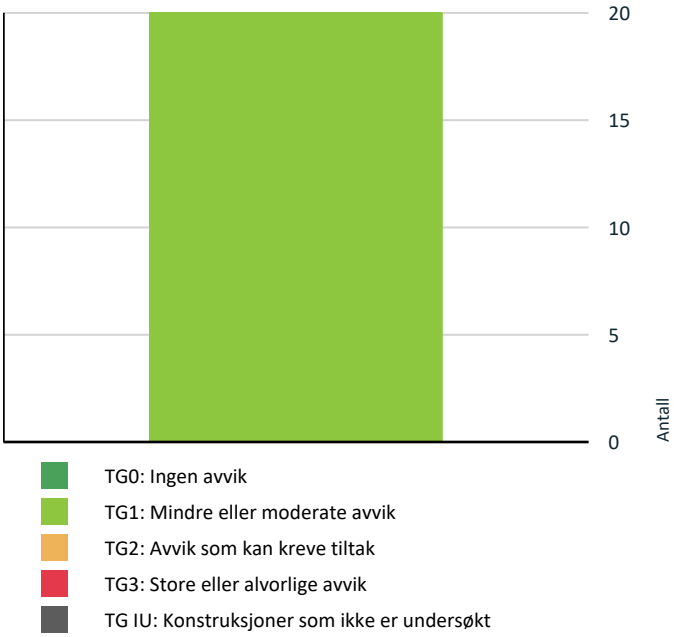
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.
Denne bygningen er oppført i 2020 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.
Det er påvist normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal, god standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt og med normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon med utvendig forblending fra byggeår.
Befaring er utført i fra boligens balkong og er begrenset til dette.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst i fra stue/kjøkken på ca. 10 m².
Det er gass uttak for grill.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet med parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og malte betongelementer.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert en gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.
Avvik: Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Etter 1997: Tilfredsstillende.

VÅTROM

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og 38 mm fall mot sluk.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, utført som handelsvare siden medio 1980, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilmed lys over, opplegg for vaskemaskin, plass til kondenstørketrommel og dusjhjørne med glassdører.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4.ETASJE, H0404 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i soverom.
Ingen kondens ble registret med bruk av Protimerter MMS3.
Fuktsøk på våtrom med stålstendere/sviller er utfordrende og har begrensninger.
Ved stålstendere og sviller i veggen er det begrenset mulighet for å utføre tradisjonelt fuktsøk, da det ofte er lite eller ingen trevirke å måle på. Ingen trevirke ble lokalisert av undertegnede.
Det ble målt etter kondens i konstruksjonen på befaringsdagen.

KJØKKEN

4.ETASJE, H0404 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, kompositttbenkeplate,, integrert tkjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.

4.ETASJE, H0404 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut eller avtrekk via balansert anlegg.
Opplysninger om avtrekk er ikke fremlagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i hovedsoverom. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2020.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

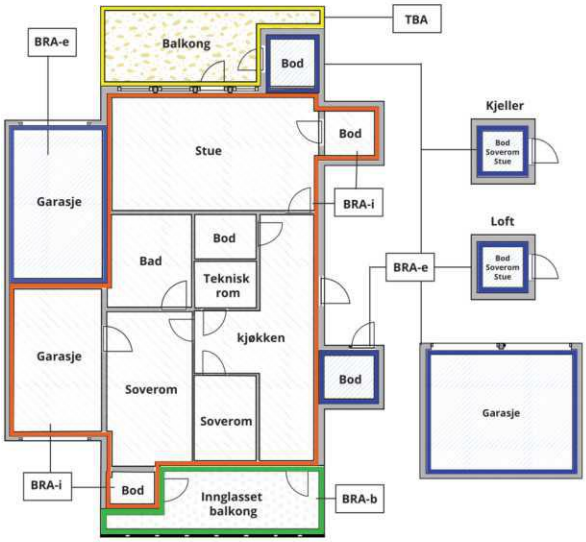
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje, H0404	75		10	85	
Underetasje		5		5	
SUM	**75**	**5**	**10**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje, H0404	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	5		0	4248.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tore Hals Mejdells vei 11

Hjemmelshaver
Røa Torg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/RØA TORG BORETTSLAG	918300783	H0404		Gotschalksen Grete, Gotschalksen Tom

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tore Hals Mejdells vei 11 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røa med dagligvarebutikk (Kiwi), Røabadet og Sats treningssenter i umiddelbar nærhet.
Gåavstand til Røa Senter med butikker, kafeer, apotek og spisesteder.
Området har et godt kollektivtilbud, og du finner både T-bane og buss innen få minutters gange.
Kort vei til fint turområder og Nordmarka.. Videre er Mærradalen i nærhet med en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger man dalen nordover ender man ved Bogstad camping. Like ved ligger Bogstadvannet og Bogstad Gård.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Varme

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

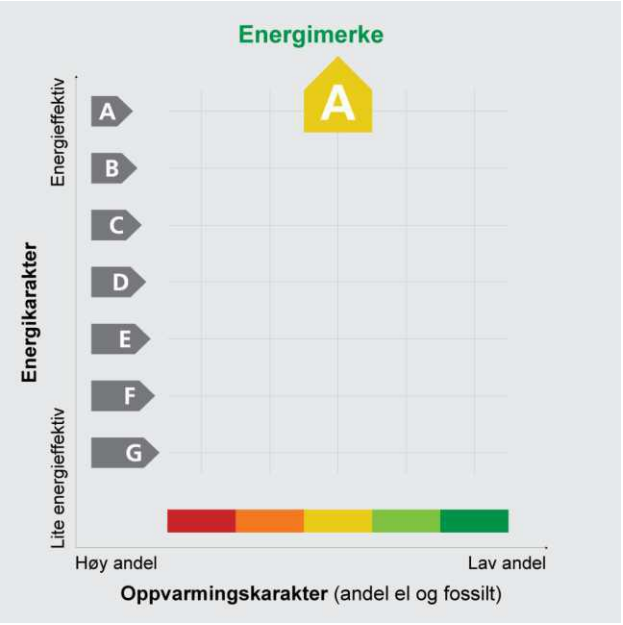
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Tore Hals Mejdells vei 11
Postnr	0751
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	11
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300646198
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2020-1200742
Dato	11.11.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ THNE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	74,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.09.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tore Hals Mejdells vei 11
Postnr/Sted: 0751 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 11.11.2020 13:53:56
Energimerkenummer: A2020-1200742
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ THNE

Gnr: 11
Bnr: 5
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300646198

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	284303715
ByggIdentId	600270318
BruksenhetsIdentId	604692685
AdresseIdentId	604692573
VegAdresseIdentId	470640736
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	11
Bnr.	5
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tore Hals Mejdells vei 11
Postnummer	0751
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300646198
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	41,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	103,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,86 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	141 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	8 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,59
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	THNE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	29,7
Ventilasjonsvarme	6,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,9
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	2,1
TotaltNettoEnergibehov	105,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6024 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6024 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6024 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6024 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	61,6 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260077
Addresse	Tore Hals Mejdells vei 11		
Postnr.	0751	Sted	OSLO
Selgers navn	Grete Gotschalksen		
Selgers navn	Fredrik Gotschalksen		
Selgers navn	Tom Gotschalksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tom Gotschalksen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Fredrik Gotschalksen*

Initialer selger:
F G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260077 . Vår ref.: 6701-C-57 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røa Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	918300783
Andelseier:	Gotschalksen (bo), Tom
Medeier:	
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Tore Hals Mejdells vei 11, 0751 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	11
Bnr.	5
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 22960646.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Det er varmeregnskap i borettslaget. Hver enkelt andel innbetaler et månedlig akontobeløp for dekning av sin andel av oppvarming. Dette avregnes årlig av Techem AS.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 746,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vannforbruk	108,00	
A- konto Varmtvann/oppvarming	164,00	
Eiendomsskatt		113,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		113,00 fra 01.09.2026
Kabel-tv/internett	600,00	
Drift P-plasser	150,00	
Felleskostnader	2 724,84	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 663,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	41 568,-
Gjeld:	0,-

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Petter Kenneth Halvorsen, e-post:roatorgbrl@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for RØA TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918300783
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Samfunnshus Vest på Røa. Revisjonsberetningen blir lastet opp på Vibbo når den mottas.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Petter Halvorsen foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Kenneth Halvorsen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Velges på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Brenna og Arne Ramstad er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt. 1 av 32 hadde merknader knyttet til vinduene og saksbehandlingen. Styret tar merknadene til etterretning. Ønske om flere noter i regnskapet til neste år. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.
I tillegg kommer honorar til innleid styreleder

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

✓ **Vedtatt.**

7. Fordeling av vannavgiften fra Oslo kommune

Vannavgiften fra Oslo kommune avregnes i dag gjennom «felleskostnader». Styret ønsker å endre fordeling av vannavgiften til en modell der fordelingen skjer etter målt forbruk av varmt og kaldt vann i den enkelte bolig.

Bakgrunn

Vann og avløpsgebyr er en kommunal avgift som avregnes borettslaget etter totalt forbruk av vann. Dette er en avgift som forventes å stige betydelig i tiden som kommer. Kostnaden i 2025 var kr 282.901 for hele borettslaget. Budsjett 2026 er kr 310.000.

Vi har installert vannmålere (både varmt og kaldt vann) i alle boligene. Etter å analysert forbruket av vann i 2025 ser vi at det er relativt lite samsvar mellom forbruk av vann og boligens størrelse.

Det vi ønsker å oppnå med denne endringen er mer «rettferdig» fordeling av vannavgiften.

Styret foreslår å gjøre dette fra og med 1. juli 2026 på følgende måte:

- vannavgiften trekkes ut fra fakturerte felleskostnader
- månedlig akonto avregning av vannavgiften basert på forbrukt vannmengde i boligen tilsvarende måned forrige år
- årlig etterfakturering/tilbakebetaling basert på reelt fakturert vannavgift fra Oslo kommune og reelt målt vannforbruk av den enkelte bolig i perioden.

Denne løsningen gir andelseierne mulighet for selv å kunne påvirke en kostnad som fremover vil stige, og det er en løsning som forhåpentligvis vil oppfattes som mer rettferdig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas

✓ **Vedtatt. 32 av 32 stemmer for vedtaket.**

8. Orientering om brannalarmanlegget

Styret orienterer om hvordan brannalarmanlegget fungerer.

Forslag til vedtak:
Styret informerer

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt

Innstilling
Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Halvorsen

Følgende stilte til valg:
Petter Halvorsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Pfister
Eric Wiel

Følgende stilte til valg:
Tom Pfister
Eric Wiel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Heldor
Kristine Krog

Følgende stilte til valg:
Erik Heldor
Kristine Krog

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Annette Smith
Haakon Thaulow

Følgende stilte til valg:
Annette Smith
Haakon Thaulow

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6701

RØA TORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØA TORG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest på Røa.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RØA TORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Petter Halvorsen leder møtet

Forslag til vedtak

Petter Halvorsen velges til møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets rapport 2024-2025.pdf
2. 6701 Røa Torg Borettslag.pdf
3. Kommentarer 6701.pdf
4. RØA TORG BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arve Breen
- Frithjof Ulleberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Heldor
- Kristine Krog

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til nytt styre RTB 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets rapport er vedlagt

STYRETS RAPPORT

for perioden 18. april 2024 til 2. april 2025

Røa Torg Borettslag,(RTB)
Org. nr. 918 300 783
stiftet 12.12.2016, registrert 02.01.2017.

Adresser
Borettslaget består av 63 andeler fordelt på tre bygg med følgende adresser:
Vækerøveien 195B og Tore Hals Mejdells vei 7 og 11. G.nr.11, B.nr. 5 i Oslo kommune.

Styret i Røa Torg Borettslag har fra 18.04.2024 bestått av følgende:

Funksjon	Navn	Telefon	Epost
Styreleder	Adv. Petter Halvorsen	920 13 989	ph@ahm.no
Nestleder	Tom Pfister	905 36 201	tom@pfister.no
Styremedlem	Eric Wiel	922 22 559	ericwiel1@gmail.com
Styremedlem	Arve Breen	994 56 888	arve.breen@gmail.com
Styremedlem	Bjørn Nordby	906 70 338	b.nordby@optimofinance.no
Varamedlem	Kristine Krog	988 60 595	kristine.krog@bos.no
Varamedlem	Frithjof Ulleberg	928 55 840	frithjof.ulleberg@gmail.com

Valgkomite

Navn	Leilighet	Telefon	Epost
Haakon Thaulow	C601	905 80 704	haakonthaulow@gmail.com
Annette Smith	B602	995 30 925	annette.smith@st1.no

Styre og valgkomite ble valgt på generalforsamlingen den 28.3.23.

Oppgangskoordinator

Oppgang	Navn	Leilighet	Telefon	Epost
Oppgang A	Terje Erik Henriksen	A504	917 76 939	terje@skrova.no
Oppgang B	Kristine Krog	B305	988 60 595	kristine.krog@bos.no
Oppgang C	Inger Størmer Thaulow	C601	911 83 983	ingerthaulow@gmail.com

Varamedlemmene har deltatt på styremøtene på lik linje med styremedlemmene. Advokat Petter Halvorsen er innleid styreleder som honoreres etter medgått tid. Det øvrige styret har i stor grad skjermet ham for den daglige driften, slik at han har kunnet vie seg til de vanskelige sakene.

Epost-adresse til styret: roatorgbrl@styrerommet.no

Andelseierne oppfordres til å bruke Obos sin løsning Vibbo, se https://vibbo.no/ for kommunikasjon med styret og beboerne.

Forretningsadresse: Røa Torg Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS PB 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson i OBOS er Ali Sheikh Munir. Borettslagets revisor er BDO AS.

Ved spørsmål om fakturaer på felleskostnader m.v.: Kontakt på epost til **Innbetalingsservice@obos.no** eller på tlf. 2286 5625.

I det etterfølgende er betegnelsen RC brukt om utbygger, Røa Centrum AS v/ Jarle Johansen

Styrets arbeid
Det er avholdt jevnlige styremøter og arbeidsmøter. Styret har utarbeidet og sendt et eget dokument, «Praktisk info i Røa Torg Borettslaget - RTB». Senest utgitt i september 2024. Her er samlet informasjon om det som er sendt ut i styremeldinger og ellers en del praktisk informasjon. Alle bes lese både dette skrivet og de styremeldingene som jevnlig blir sendt ut.

Det har vært arbeidet spesielt med reklamasjonene mot RC og Hent. Vi står nå igjen med følgende store saker:

- Skade på vinduer
- Lekkasje fra tak i bod- og parkeringsområde i U3.
- Mangler ved varmeanlegg / varmepumper.

Advokatfirma CMS Kluge er engasjert for å vurdere vår posisjon i reklamasjonene mot RC og Hent. Vi har mulighet til å rette søksmål mot både RC og Hent. Vi har besluttet at vi i utgangspunktet først går til søksmål mot RC dersom Hent godtar å forlenge fristen for å gå til søksmål mot dem. Dette er ikke avklaret enda.

<u>Reklamasjon på vinduer i borettslaget</u>
Styret har fått utført ekstern kontroll av alle vinduene i borettslaget. Kontrollen viser omfattende skader på Bioclean-belegget, samt noen mangler vedr. sikkerhets- og silenceglass. Styret har reklamert på forholdet.

<u>Energi, energimåling og kostnader</u>
Energi til oppvarming og kjøling for både næring og bolig kommer fra et felles varmegjenvinningsanlegg med brønner boret ned i grunnen. Basert på måling av forbruket blir kostnadene til elektrisk strøm for å drive anlegget fordelt mellom næring og bolig. For 2024 er virkningsgraden for anlegget oppunder 1,5: vi får igjen ca 50% mer energi enn det vi legger inn. Dette anser vi er for lavt, og har derfor reklamert på forholdet.

Et omfattende snøsmeltingsanlegg belaster varmeanlegget mer enn det er dimensjonert for. Energi som brukes til snøsmelting blir derfor i stor grad er belastet strømregningen. Styret stoppet derfor snøsmeltingen i forrige vinter, men har åpnet igjen for begrenset snøsmelting denne vinteren.

Strømforbruk i leiligheten til lys, varme i badegulv, PC, komfyr og div annet betaler den enkelte på sin strømregning. Varme og varmt vann i leilighetene avregnes etter forbruk i den enkelte leilighet, og den månedlige faktureringen er tilpasset den enkeltes forbruk foregående år.

<u>Lekkasje fra tak i bod- og parkeringsområde i U3.</u>
Spesielt vinterstid er det mye snø på bilene som parkerer i U2, og det samler seg betydelige mengder vann på gulvet i U2. Det ser ikke ut til at etasjeskillerne er tilstrekkelig tette med membran etc, det lekker ned på parkeringsplassene i U3. Det er også opplyst å være et problem med vanninnsig fra utett grunnmur pga vanntrykk som så forplanter seg via hulldekkene og kan forårsake ulike lekkasjer. Det er en uholdbar situasjon som vi har reklamert på.

<u>For lav temperatur på varmtvannet</u>
Det har vært et stort problem med at varmtvannet er for kaldt. Det kan se ut til at det nå er bedre, men vi har ikke fått klarhet i hva som har vært og fremdeles er problemet. Styret arbeider med saken.

<u>Opplegg for kontroll med Legionella-bakterier i varmtvannet.</u>
Styret er i dialog med Alti AS om felles avtale for risikovurdering og kontroll av legionella og har innhentet tilbud på SGI Oxi-Tec vannbehandlingssystem som vurderes installert i samarbeid med Alti AS.

Elbil ladere.
Vi har inngått ny ladeavtale med Wattif etter at Mer trakk seg ut av markedet. Wattif fakturerer den enkelte for sitt strømforbruk. Ladeprisen settes av styret.

Regnskap og økonomi
Styret har jevn kontakt med forretningsfører og regnskapsfører. I hvert styremøte legges frem regnskapsrapporter med resultat, balanse og likviditet.
To styremedlemmer i fellesskap godkjenner fakturaer og signerer avtaler for borettslaget.

Av avtaler om service og drift nevnes:

- Drift og service av Teknisk rom: Røa Torg Næring AS (RTN).
  RTN er ansvarlig for drift av felles teknisk anlegg som varme og varmt vann, ventilasjon, kjøling, snøsmelteanlegg etc.
- Norsk Teknisk Installasjon AS, NTI: Service og drift av ventilasjonsanlegget
- Låssenteret AS: Service av dører.
- Techem AS: avregning av forbruk og fordeling av energikostnader til varme og varmtvann i leilighetene.
- Gassanlegget
  - FloGas: leveranse av gass. Automatisk måling av gass-nivå i tanken
  - Alfa Olis Gass og VVS AS: Serviceavtale gassanlegg
  - ADK Kontroll: uavhengig kontroll av gassanlegget
- Brann: OBRE, Bravida (drift og service av brannalarm og nødlys) og Bramo (røyk og røykventilasjon)
- Kone heis: serviceavtale
- SL Steinlegging AS: Skjøtsel av beplantning og grøntarealer
- Blomstertak AS: Tilsyn og skjøtsel av sedum-takene
- Kleva AS: Renhold oppganger og korridorer
- TV og Internett: Telenor AS
- Vi har også avtale på HC-heisen, Ringetablåer og porttelefoner, Garasjeporten, Brannslanger etc.

Alle serviceavtaler, pålagte og egne aktiviteter er lagt inn i et digitalt HMS-system som styret følger opp i de månedlige styremøtene.

Brannøvelse er avholdt. Erfaring fra øvelsen:

- Evakuering skal skje helt ut til Røa Torg hvis mulig. Ikke til bakhagen og ikke bare utenfor inngangspartiet.
- De som ikke kan evakuere leiligheten skal være godt synlig fra balkong eller stort vindu i leiligheten.

Branntilsyn avholdt 17.1.23, ingen i 2024
Brannvesenet sjekket at brannsikkerheten i borettslaget er i samsvar med krav. Som eier og bruker plikter vi å foreta systematisk sikkerhetsarbeid, dokumentasjon ble gjennomgått. Andelseiere ble ikke involvert. Rapport fra tilsynet er mottatt, styret har lukket de merknadene som er kommet.
Brannvesenet understreket igjen hvor viktig det er at alle evakuerer når brannalarmen går.

Forsikring
Borettslagets bygninger er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS iht felles forsikringsavtale for bygningsmasse tilhørende RTN og RTB. Løpende felles forsikringsavtale er tidligere fremforhandlet av RTN på vegne også av RTB. Styret og Alti AS har undersøkt med ulike forsikringsleverandører, blant annet via OBOS og kommet til at dagens forsikringsavtale er konkurransedyktig og den blir derfor beholdt inntil videre.

Gassanlegg: årlig kontroll
Årlig service på gassanlegget og gasspeisene ble utført høsten 24.

Tilgang til Techem-portalen
Alle andelseiere har fått tilgang til Techem sin portal, der kan man følge med i eget energiforbruk.

Møtevirksomhet
I tillegg til arbeidsmøter både fysisk og på nettet, er det avholdt månedlige styremøter.

Sommerfest og julegløgg i Bakhagen
Oppgangskoordinatorene har også denne gang avholdt sommerfest og førjulstreff med julegløgg i bakhagen. Det har vært svært hyggelige arrangementer med godt oppmøte og god stemning.

Dialogmøter med Alti Forvaltning AS
Det avholdes jevnlig møter med Alti som har ansvar for driften av senteret.

Vaktmestertjenester
Vi har ingen innleid vaktmestertjeneste, men styret driver selv en utstrakt vaktmestertjeneste og hjelper beboerne etter beste evne.

Kontakt med andelseiere
er blitt ivaretatt gjennom styremeldinger med informasjon om pågående saker og drift av borettslaget. Andelseierne kommuniserer med styret via epost og Vibbo. Etablering av ordningen med oppgangskoordinatorer ser ut til å ha fungert godt og har bidratt til økt engasjement blant andelseierne.

Overdragelse av andeler
Det har vært ett eierskifte i borettslaget i 2024. I tillegg er det registrert ett skifte i februar 2025 og varslet ett i mai 2025.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 91.000,-. Det vises til regnskap med noter og budsjett, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, den 23. februar 2025

Petter Halvorsen	Tom Pfister	Bjørn A. Nordby	Eric Wiel	Arve Breen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem
(Sign)	Sign (Sign)	(Sign)	(Sign)	Sign

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RØA TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØA TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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. 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.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MCQ4-HJS4O-2CMA5-F2T5Q-0WW0D-BCBKF

PENNEO

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 11:38:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4MCQ4-HJS4O-2CMA5-F2T5Q-0WW0D-BCBKF

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.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 684 415.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RØA TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 918 300 783, KUNDENR. 6701

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 593 203**	**1 969 354**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		91 212	623 849
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**91 212**	**623 849**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 684 415**	**2 593 203**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 228 040	3 168 061
Kortsiktig gjeld	-543 625	-574 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 684 415**	**2 593 203**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 214 371	3 282 331	2 884 556	3 248 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	1	0
Andre inntekter	3	15 390	72 081	370 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 229 761**	**3 354 412**	**3 254 557**	**3 298 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 628	-16 920	-50 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 496	-23 798	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-101 148	-90 791	-115 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-527 168	-357 975	-502 500	-440 000
Drift og vedlikehold	8	-705 272	-656 003	-755 002	-725 000
Forsikringer		-167 863	-153 177	-168 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-522 527	-423 760	-519 573	-560 000
Garasjer	10	-50 738	-10 129	-10 000	-50 000
Energi/fyring	11	-199 393	-180 666	-355 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 379	-367 320	-370 000	-400 000
Andre driftskostnader	12	-443 989	-395 478	-518 000	-525 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 257 600**	**-2 796 017**	**-3 518 075**	**-3 438 000**
DRIFTSRESULTAT		**-27 839**	**558 395**	**-263 518**	**-140 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	119 129	66 320	81 001	120 000
Finanskostnader	14	-78	-866	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**119 051**	**65 454**	**81 001**	**120 000**
ÅRSRESULTAT		**91 212**	**623 849**	**-182 517**	**-20 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		91 212	623 849		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	524 665 628	524 665 628
SUM ANLEGGSMIDLER		**524 665 628**	**524 665 628**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 149	72 595
Forskuddsbetalte kostnader		259 525	237 377
Andre kortsiktige fordringer	16	11 176	26 855
Driftskonto OBOS-banken		136 584	296 108
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	16
Sparekonto OBOS-banken I		745 151	2 535 109
Sparekonto OBOS-banken II		2 071 454	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 228 040**	**3 168 061**
SUM EIENDELER		**527 893 668**	**527 833 689**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital 63 * 5000		315 000	315 000
Innskutt egenkapital	17	0	524 322 008
Opptjent egenkapital		2 713 035	2 621 823
SUM EGENKAPITAL		**3 028 035**	**527 258 831**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	17	524 322 008	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**524 322 008**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 170	23 460
Leverandørgjeld		273 830	133 454
Energiavregning	18	93 624	267 944
Annen kortsiktig gjeld	19	140 000	150 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**543 625**	**574 858**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**527 893 668**	**527 833 689**
Pantstillelse	20	525 259 940	525 259 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Røa Torg Borettslag

Petter Kenneth Halvorsen/s/ Eric Wiel/s/ Arve Breen/s/

Tom Pfister/s/ Bjørn Anders Nordby/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 742 288
TV/Internett	357 131
Parkering	114 631
Eiendomsskatt 2024	167 072
Viderefakturering, motpost kt. 7750 Eiendomsskatt	-166 751
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 214 371**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	14 590
Nøkler	800
Avregning Gass	15 874
Viderefakturering, motpost kt. 6210 Gass	-15 874
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 390**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold, mobiltlf. (avgiftspliktig)	-16 037
Arbeidsgiveravgift	-20 591
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 628**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 858, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 496.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokat Petter Halvorsen	-161 312
Juridisk bistand. Kluge Advokatfirma AS	-356 278
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 578
SUM KONSULENTHONORAR	**-527 168**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 785
Drift/vedlikehold VVS	-14 888
Drift/vedlikehold elektro	-3 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 231
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 454
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 966
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 730
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 718
Annet vedlikehold	-14 786
Annet vedlikehold 2	-6 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-705 272**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift 2024	-583 643
Viderefakturering, Røa Torg Næring AS, andel vann- og avløpsavgift	291 822
Renovasjonsavgift	-230 706
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-522 527**

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Driftskostnader	-1 635
Drift/Vedlikehold	-40 038
Strøm og nettleie	-9 065
SUM KOSTNADER GARASJER	**-50 738**
SUM GARASJER	**-50 738**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 231
Gass	-81 588
Viderefakturering, Indique Flavours	63 215
Varmesentralen	-66 604
Andre fyringskostnader	-4 185
SUM ENERGI / FYRING	**-199 393**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 500
Håndverktøy	-606
Annet driftsmateriale	-2 172
Vaktmestertjenester	-93 430
Renhold ved firmaer	-250 840
Snørydding	-8 058
Andre driftskostnader	-57 868
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 520
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 858
Andre kontorkostnader	-7 484
Porto	-55
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-3 395
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-4 512
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-443 989**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 204
Renter av sparekonto I i OBOS-banken	45 151
Renter av sparekonto II i OBOS-banken	71 454
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	320
SUM FINANSINNTEKTER	**119 129**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	**-78**

NOTE: 15

BYGNINGER

Bokført verdi	524 665 628
SUM BYGNINGER	**524 665 628**

Røa Torg Borettslag, Gnr. 11 Bnr. 5, org.nr. 918 300 783, består av 63 leiligheter og et garasjeanlegg.

garasjeanlegg. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Borettslaget var pr. 31.12.2024 fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring ASA

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt 4 kv. andel gass, Indique Flavours	11 176
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 176**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-524 322 008
SUM BORETTSINNSKUDD	**-524 322 008**

I 2024 ble Innskutt egenkapital, kr 524 322 008, ompostert fra annen egenkapital, til Borettsinnskudd.

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-392 078
SUM INNTEKTER	**-392 078**

KOSTNADER

Administrasjon, Techem 2024	45 140
Andel strøm Røa Torg Næring AS	199 814
Andel strøm og nettleie, Kraftriket AS	53 501
SUM KOSTNADER	**298 454**

SUM ENERGIAVREGNING	**-93 624**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt iht. styrevedtak	-140 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140 000**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	524 322 008
TOTALT	**524 322 008**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	524 665 628
TOTALT	**524 665 628**

Til: Andelseiere i Røa Torg Borettslag
Fra: Valgkomiteen i Røa Torg Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til valg av styre i Røa Torg Borettslag (RTB) på generalforsamlingen den 2. april 2025

Følgende styre i RTB ble valgt på generalforsamlingen den 18. april 2024.

Styreleder Petter Halvorsen
Styremedlem Arve Breen
Styremedlem Eric Wiel
Styremedlem Tom Pfister
Styremedlem Bjørn Nordby
Varamedlem Kristine Krog
Varamedlem Frithjof Ulleberg

Arve Breen's og Bjørn Nordby's 2-års perioder som styremedlemmer utløper på generalforsamlingen. Petter Halvorsen, Kristine Krog og Frithjof Ulleberg ble på siste generalforsamling valgt for 1 år og er på valg.
Erik Wiel og Tom Pfister ble på siste generalforsamling som styremedlemmer valgt for 2 år.

Oppsummert: alle styremedlemmer unntatt Erik Wiel og Tom Pfister er på valg.

Gjeldende vedtekter, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 28.september 2021, gir følgende rammer for valg av styre- og varamedlemmer:

Styret består av 3 – 5 styremedlemmer som velges for 2 år.
Det kan velges 1 – 3 vararepresentanter som velges for 1 år.
Styreleder velges særskilt.

Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har hatt møter med samtlige styremedlemmer om styrearbeidet. Blant tema som ble tatt opp nevnes: viktige oppgaver, om styrets kompetanse var tilpasset oppgavene, arbeidsfordeling, villighet til evt. gjenvalg m.m. Valgkomiteen har i tillegg til samtaler med

styremedlemmer også hatt samtaler med andre beboere om mulig fremtidig interesse for å gå inn i styret.

Valgkomiteen fikk gjennom disse samtalene et godt grunnlag for å fremme sitt forslag til nytt styre.

Videre ble det 3. februar sendt e-post til alle andelshavere med oppfordring om å melde sin eventuelle interesse for styrearbeid. Vi mottok ingen svar på denne henvendelsen.

Valgkomiteens vurderinger

Det er vår bestemte oppfatning at sittende styre arbeider meget godt med sine oppgaver, noe også vi mener informative styremeldinger til andelshaverne bekrefter.

Det er fremdeles viktige og krevende oppgaver som ikke har funnet sin løsning og som det arbeides videre med; eventuell utskifting av vinduer/reparasjoner, fordeling av energikostnader mellom RTB og Røa Torg Næring (RTN), avtaler med Røa Center (RC) om omtvistede saker m.m. Det er også problemer med vannlekkasjer fra U2 gjennom gulvet ned i U3 som rammer parkeringsplasser.

Valgkomiteen ser det derfor som viktig å sikre kontinuitet i styrets arbeid/sammensetning. Spørsmålet om gjenvalg for styremedlemmene på valg ble som nevnt tatt opp, og både Petter Halvorsen, Arve Breen, Kristine Krog og Frithjof Ulleberg sa seg villig til å bli gjenvalgt. Bjørn Nordby ønsket å fratre som styremedlem.

Styreformannen Petter Halvorsen er som kjent valgt inn som eksternt medlem og blir betalt utenom fellesbudsjett for styrearbeid. Etter samtaler med ham og andre sittende styremedlemmer foreslår vi at han igjen velges på nytt for 1 år. Vår vurdering er knyttet til bl.a. gjenværende ovennevnte viktige oppgaver som krever bl.a. juridisk kompetanse.

Vi foreslår at Arve Breen forsetter som styremedlem og velges for 2 nye år.
Vi foreslår at Frithjof Ulleberg som nå er varamedlem blir styremedlem og velges for 2 år.
I forståelse med Kristine Krog fortsetter hun som varamedlem og velges for 1 år.

Som nytt medlem av styret med status som varamedlem foreslår valgkomiteen Erik Heldor.
Det vises til informasjon om Erik Haldor under avsnittet Informasjon om de enkelt kandidater.
Erik har uttrykt både interesse for og lyst til å gå inn i styrearbeid.

Valgkomiteens forslag til nytt styre
Hvis Valgkomiteens forslag bli vedtatt, vil nytt styre i RTB vedtatt på generalforsamlingen 2. april 2025 bli som følger:

Rolle i RTB's styre	Navn	Valgt for
Styreleder	Petter Halvorsen	1 år, gjenvalg
Styremedlem	Arve Breen	2 år, gjenvalg
Styremedlem	Eric Wiel	Ikke på valg, 1 år igjen
Styremedlem	Tom Pfister	Ikke på valg, 1 år igjen
Styremedlem	Frithjof Ulleberg	2 år, gjenvalg fra varamedlem
Varamedlem	Kristine Krog	1 år, gjenvalg
Varamedlem	Erik Heldor	1 år, nytt varamedlem

Informasjon om de enkelte kandidater*

***Informasjonen om sittende styremedlemmer er identisk med info gitt som grunnlag for valget på siste generalforsamling; - kun alder er korrigert.**

Styreleder
Petter Halvorsen er 56 år, gift, to barn, bor på Røa. Ca. 20 års erfaring fra egen advokatpraksis med søkelys på fast eiendom, har tillatelse til å drive eiendomsmegling. Han har bred erfaring med drift av eiendommer, både bolig og næring.
Erfaring fra styrearbeid i private og frivillige organisasjoner. Petter har tidligere jobbet i Plan- og bygningsetaten, skatteetaten, dommerfullmektig på Jæren og politifullmektig i Kristiansand.
Han har i flere år vært trener for bandygruppen i Røa Idrettslag. Forutsetning er at det at faktureres per time fra advokat Halvorsen.

Styremedlemmer
Arve Breen, 72 år, gift, to barn og tre barnebarn. Bosatt over 40 år i Røa-området. Sivilingeniør fra NTNU og bedriftsøkonom B.I. Har drevet eget konsulentselskap, arbeidet i Det norske Veritas, i ABB Offshore Technology AS og tidligere teknisk direktør i boligbyggelaget Usbl.
Arbeider nå med kvalitetssikring av vedlikeholdsprosjekter i boligselskap og nybygg i Usbl.
Erfaring med ledelse av generalforsamlinger i Usbl's boligselskaper.
Erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i sameier.
Arve har god erfaring med bruk av Excel, Word, Power Point, Zoom og data for øvrig.

Eric Wiel, 74 år, har en voksen sønn og et barnebarn. Kommer fra Setskog i Aurskog-Høland i Viken. Eric seilte til sjøs fra 1968 til 1985. Han tok høyere skipsførereksamen og seilte som styrmann på de aller største tankskipene. Den store shippingkrisen førte ham til salg av biler. De siste 12 årene arbeidet han som vaktmester i Møller-gruppen til han ble pensjonist i 2020. Eric har vært medlem i Lions i over 35 år og er fremdeles aktiv. Her har han bidratt i styrearbeid som aktiv vara over flere år. Han er også aktivt medlem av Norsk Maritim Museums venneforening. Forøvrig er han en habil jeger både innenlands og land langt borte. Eric er utadvendt, praktisk og handlingskraftig, han vil være et meget positivt bidrag til driften i borettslaget.

Tom Pfister, 79 år, gift, to barn og fem barnebarn. Bosatt over 30 år på Lilleaker. Utdannet elektroingeniør innen sterk- og svakstrøm. Tom har 45 års erfaring innen telekommunikasjon som salgssjef, markedssjef og produktsjef. Han har arbeidet i Elektrisk Bureau, Ericsson, Telenor og Alcatel.

Tom er styresekretær i en pensjonistforening, og vært sekretær i en frivillig organisasjon i 7 år. Tom har årelang styreerfaring fra et sameie som styreleder og etter hvert styremedlem. Ledet her et omfattende oppgraderingsprosjekt for sameiet. I tillegg til å være styremedlem er han også sameiets altmuligmann.
Han var styremedlem i RTB fram til den ekstraordinære generalforsamlingen 28.09.2021. Han hadde i styreperioden ansvaret for Telenoravtalen med tv og internett, navneskilt ute, fakturagodkjenning, HC-heisen og elbilladerne. Han hjalp i tillegg endel beboere med oppsettet av tv og internett samt reparerte døråpnerne.
Tom har fortsatt å være administrator og programmeringsansvarlig for elbilladerne, og har god erfaring med data og digitale medier.

Frithjof Ulleberg, 78 år og har bodd på Ullerntoppen i over 40 år. Han er gift og har to døtre og fem barnebarn. Han er siviløkonom fra BI og har arbeidet med regnskap, økonomi og drift av eiendom som økonomisjef for Brødrene Lorentzen/Oluf Lorentzen i nesten 40 år - til pensjonsalder for 9 år siden. Han har vært i forstanderskap og styre i Sparebanken Bien

Varamedlemmer
Kristine Krog, 65 år, jobber som salgs- og markedskoordinator i Bertel O. Steen Ullevål AS hvor hun har vært ansatt i 40 år. Kristine er vokst opp på Oppsal i Oslo, og har bodd 26 år på Voksen før hun flyttet til Røa Torg. Hun har alltid likt seg på Røa og turområdene i nærheten.
Kristine er oppgangskoordinator i bygg B, og liker at ting er på stell, ryddig og pent. Hun er med i terrassegruppen i RTB, var med å velge utemøbler til terrassen og bakhagen, og stiller gjerne på dugnad hvis/når blomstene/bedene skal lukes/stelles.

Erik Heldor
Erik Heldor, 76 år. Bor sammen med Sonja i blokk C og til sammen har de 3 barn og 7 barnebarn. Utdannet Cand real (kybernetikk) fra UiO og bedriftsøkonom BI. Erik har jobbet 27 år i Norsk Hydros IT miljø. I tillegg har han vært ansatt i Det norske Veritas og Oslo kommune. Han har mer enn 20 års engasjement i Nordberg Tennisklubb, både som styremedlem og Daglig leder. Har litt erfaring fra verv som styremedlem i mindre sameier. Erik har god erfaring med bruk av Excel, Word, Power Point og data forøvrig.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Oslo, 26. februar 2025
Valgkomiteen i Røa Torg Borettslag
Annette Smith og Haakon Thaulow

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 6701 **Selskapsnavn:** RØA TORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER FOR RØA TORG BORETTSLAG

(Vedtekter gjeldende ved innflytting i boligene i 2019/2020.
Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 28. september 2021

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Røa Torg Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen gnr 11, bnr. 5, adresse Tore Hals Mejdells vei 7 og 11 og Vækerøveien 195b i Oslo kommune, heretter kalt Eiendommen.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Borett"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med baretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 63 andeler, hver pålydende kr 5 000,-.

Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare

nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1tredje ledd

b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overfatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vinduer og dører med innvendig og utvendig karm og ramme, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og alle innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer og dører med karmer og rammer.

For teknisk infrastruktur, som vann, elektrisitet med sikringsskap, kabel-tv, internett, ventilasjon mv. har andelseieren vedlikeholds- og fornyingsplikt fra forgreningspunktet på fellesanlegget til og frem til og inn i den enkelte andelsleilighet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering, grunnmur eller felles rør eller felles ledninger. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke felles inngangsparti, trappeløp og fellesarealer.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til en hver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruksareal/totalt bruksareal i borettslaget. Kostnader med abonnement for signaler til tv og internett skal deles likt mellom boligene. Kostnader med oppvarming og tappevann, samt forbruk av gass fordeles mellom boligene etter målt forbruk. Kostnader med p-plasser i U3 fordeles mellom de boligene som disponerer p-plass i anlegget.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg mv.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å seige andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves seigt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og forlagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets rapport for styreperioden og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av en person til å medundertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kaltinn.
2. Styrets rapport for styreperioden tas til etterretning
3. Godkjenning av årsregnskap
4. **[Eventuelt:** Fastsetteise av godtgjøreise til styret]

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer ogvaramedlemmer

7. **[Eventuelt:** valg av revisor]

Årsoppgjøret skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp. Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,

2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.

3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,

4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver ande! har en stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fatt et. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

B.l Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer.

Det kan velges 1-3 vararepresentanter til styret. Vararepresentantene velges for ett år.

Borettslagets skal ha en valgkomite på to – tre medlemmer. Valgkomite velges for ett år.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjøreiser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjøreiser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører.
Styret inngår avtale om forretningsførsel. Avtalen skal kunne sies opp med inntil seks måneders varsel

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende seiv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter .

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokument og liknende etter denne lova til en andelseier, dersom andelseieren uttrykkelig har godtatt dette.

14. Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

.....0 .....

Styremelding nr. 39 **30.4.2021**

TRIVSELSREGLER (ref. ordensregler, vedtektene pkt. 4.1) per 28.04.2021

RØA TORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 300 783, G.nr.11, B.nr. 5

Formålet med trivselsreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor alle bidrar til å skape trivsel og tar vare på fellesarealer og utemiljø. Disse kommer i tillegg til vedtektene for borettslaget som alle må kjenne til. Trivselsregler revideres ved behov. Styret har ansvar for dette.

Brann og sikkerhet.
Beboere i hver leilighet er ansvarlig for at brannmelder og slukkingsutstyr til enhver tid er i orden. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i ganger og andre fellesområder. Det skal være frie rømningsveier og god tilgang for ambulansepersonell og andre. Boder benyttes til private eiendeler og egne boder for sykler.

Bruk av åpen ild i fellesareal (inne og ute) er ikke tillatt. Dette gjelder også bruk av fyrverkeri o.l.

Fellesområder og takterrasse.
Det er viktig at alle brukere av fellesområder og takterrassen rydder opp etter seg. Det utarbeides egne regler for bruk av takterrassen.

Dyrehold.
Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal ikke luftes i fellesområdet.

Røyking.
Røyking er ikke tillatt innvendig i fellesområder. Ellers ber vi om at røykere viser hensyn.

Støy og ro.

- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være normal ro i bygget – herunder også fellesareal som trapperom og uteområder. Vaskemaskiner i den enkelte leilighet bør ikke brukes i dette tidsrommet.
- Støyende arbeider som f. eks boring, hamring mv, kan bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Tyngre musikkanlegg bør stå på isolerte/støydempende underlag.
- Før større tilstelninger/fester bør naboene varsles på forhånd.

Søppel.

Søppel skal sorteres iht. retningslinjer for Oslo kommune. Hvis beholder for papir og papp er full, må du ta avfallet med deg igjen.
Gjenbruksstasjonen på Smestad er et godt alternativ både til papp og ting du ikke trenger lenger.

Ta vare på oppgangene.

Bær møbler og gjenstander forsiktig inn og ut slik at du ikke setter merker i fellesområder.

Bakhagen.

Om arbeidet som er utført her er dette å si:
Interimstyret har ikke villet akseptere utformingen av bakhagen. Røa Centrum og deres landskapsarkitekt har derfor kommet med forslag til ny utforming. Dette har styret tatt til etterretning og akseptert.

Interimstyret har for øvrig bedt om at gårdsrommet ferdigstilles så raskt som mulig!

Styremelding nr. 38 **30.4.2021**

Regler for bruk av takterrassen i Røa torg borettslag 28.04.2021

Vi forventer at beboere bruker sunn fornuft og vanlig folkeskikk når man bruker et felles område. I tillegg må følgende regler følges. Vi gjør dette slik at alle kan trives og kose seg på den flotte takterrassen.

1. Takterrassen skal kun benyttes av eiere/brukere av borettslagets boligseksjoner.
2. Det skal være ro på takterrassen fra kl. 23.00 (støyende aktiviteter og høy musikk skal opphøre kl. 21.00.) Ved bruk av terrassen må det vises hensyn til andre brukere. Det må også tas hensyn til at støy fra takterrassen kan være sjenerende for boliger i nærheten. Skal man ha selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.
3 Beboerne kan bruke borettslagets felles takterrasse til mindre private arrangementer. Søknad om dette må sendes til styret i rimelig tid. Men kan ikke nekte andre beboere adgang selv om man har reservert terrassen. Det er ikke mulig å reservere takterrassen 17. mai, sankthansaften eller nyttårsaften.
4 Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Bord og stoler skal rengjøres etter bruk. Puter mv. skal plasseres i putekasse på anvist sted etter bruk.
5 Ved røyking skal man ta med seg egne askebegre og fjerne disse etter bruk. Ved røyking skal man ta hensyn til andre brukere av takterrassen.
6. Alt søppel skal medbringes når man forlater takterrassen.
7. Det er ikke tillatt å lagre/etterlate private møbler eller andre ting på takterrassen. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel. Private parasoller eller andre gjenstander som kan blåse av taket er ikke tillatt.
8. Hunder eller andre dyr er ikke tillatt på takterrassen.

9. Alt opphold på takterrassene skjer på eget ansvar. Barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

10. Fyrverkeri kan ikke benyttes på takterrassene.

11. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på takterrassen

12. Vedlikehold/opprustning av taket er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

13. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

Takgruppekomitéen *har bestått av:*

Ragnhild Pfister, Sonja Flatebø, Eric Wiel, Wenche Horn, Kristine Krog og Jøran Pecher

ORDENSREGLER

jfr. vedtektene pkt. 4.1
rev. 04.11.2021
rev. 28.03. 2023

RØA TORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 300 783, G.nr.11, B.nr. 5

Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø der alle bidrar til trivsel og tar vare på fellesarealer og utemiljø. Disse reglene kommer i tillegg til vedtektene for borettslaget som alle må kjenne til. Ordensreglene revideres av Styret ved behov.

Brann og sikkerhet

Beboerne er ansvarlig for at brannmelder og slukkingsutstyr til enhver tid er i orden i sin leilighet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i ganger og andre fellesområder. Det skal være frie rømningsveier og god tilgang for ambulansepersonell og andre. Det kan gjøres unntak for medisinske hjelpemidler etter søknad til styret. Boder benyttes til private eiendeler og egne boder for sykler.

Bruk av åpen ild i fellesareal (inne og ute) er ikke tillatt. Dette gjelder også bruk av fyrverkeri, fakler o.l.

Fellesområder og takterrasse

Det er viktig at alle brukere av fellesområder og takterrassen rydder opp etter seg. Det er utarbeidet egne regler for bruk av takterrassen, se vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder, katter og andre dyr skal ikke luftes i fellesområdet.

Røyking

Røyking er ikke tillatt innvendig i fellesområder. Røykere bes ta hensyn ved røyking i områder hvor naboer blir sjenert av røyking. I tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00, er røyking ikke tillatt fra åpne terrasser, verandaer og vinduer, der røyk kan komme inn i andre leiligheter gjennom vinduer og verandadører.

Mating av dyr og fugler

Mating av dyr og fugler på borettslagets eiendom tillates ikke. Det må ikke settes ut mat som tiltrekker seg fugler og andre dyr.

Bruk av ventilatorhette på kjøkken

Ventilator over komfyren skal brukes når du lager mat, matlukt vil ellers trekke inn i andre leiligheter.

Støy og ro

- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være normal ro i bygget – herunder også fellesareal som trapperom og uteområder. Vaskemaskiner i den enkelte leilighet bør ikke brukes i dette tidsrommet.
- Støyende arbeider som f. eks boring, hamring mv, kan bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Tyngre musikkanlegg bør stå på isolerte/støydempende underlag.
- Før større tilstelninger/fester skal naboene varsles.

Søppel

Søppel skal sorteres iht. retningslinjer for Oslo kommune. Hvis beholder for papir og papp er full, må du ta avfallet med deg igjen. Gjenbruksstasjonen på Smestad er et godt alternativ både til papp og ting du ikke trenger lenger.

Dører og døråpnere

Alle dører som fører inn i byggene til borettslaget skal til enhver tid være låst.
Du bes fortrinnsvis benytte døråpner på veggen når du åpner dørene i bygget.

Ta godt vare på alle innvendige fellesarealer

Bær møbler og gjenstander forsiktig inn og ut slik at du ikke setter merker i fellesområder. Beskytt veggene i heisen når det er nødvendig.

Det er ikke tillatt å preparere ski etc i sykkelboden eller i andre fellesområder.
Lading av biler, sykler etc skal ikke gjøres utenfor de etablerte ladepunktene.

Vedlegg: Regler for bruk av takterrassen

RØA TORG
Røa Torg Borettslag (RTB)

Vedlegg:

Regler for bruk av takterrassen i Røa torg borettslag

Det forventes at man bruker sunn fornuft og vanlig folkeskikk når man bruker et felles område. I tillegg skal følgende regler følges:

1. Takterrassen skal kun benyttes av andelseiere og deres gjester.

2. Det skal være ro på takterrassen fra kl. 23.00 (støyende aktiviteter og høy musikk skal opphøre kl. 21.00.) Ved bruk av terrassen må det vises hensyn til andre brukere. Det må også tas hensyn til at støy fra takterrassen kan være sjenerende for boliger i nærheten. Skal man ha selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere skal dette varsles i god tid.

3 Beboerne kan bruke borettslagets felles takterrasse til mindre private arrangementer. Søknad om dette må sendes til styret i rimelig tid. Man kan ikke nekte andre beboere adgang selv om man har reservert terrassen. Det er ikke mulig å reservere takterrassen 17. mai, sankthansaften eller nyttårsaften.

4 Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Bord og stoler skal rengjøres etter bruk. Puter mv. skal plasseres i putekasse på anvist sted etter bruk.

5 Ved røyking skal man ta med seg egne askebegre og fjerne disse etter bruk. Ved røyking skal man ta hensyn til andre brukere av takterrassen.

6. Alt søppel skal medbringes når man forlater takterrassen.

7. Det er ikke tillatt å lagre/etterlate private møbler eller andre ting på takterrassen. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel. Parasoller eller andre gjenstander som kan blåse av taket er ikke tillatt.

8. Hunder eller andre dyr er ikke tillatt på takterrassen.

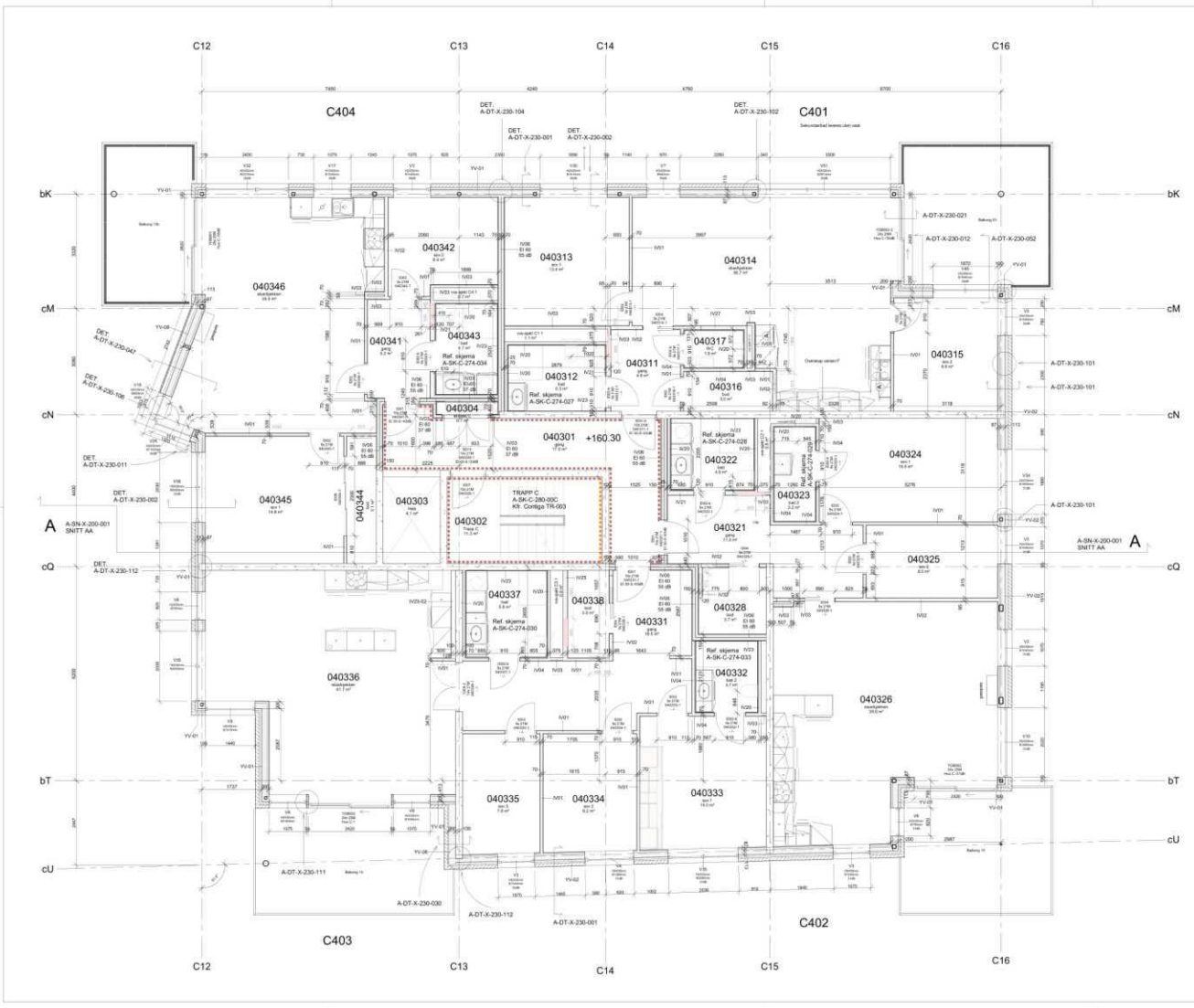
9. Alt opphold på takterrassene skjer på eget ansvar. Barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

10. Fyrverker, fakler o.l. kan ikke benyttes på takterrassene.

11. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på takterrassen

12. Vedlikehold/opprustning av taket er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

13. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.



BESTEMMELSER:

4. Rømningsvegger som fluktes med glassvegger har slettede fuger i overgang.
5. Fluktedører, 2 stk/etasje for fastboenhet til vaggtrapp fluktet fra gulv til tak.
6. Sykkelrom / leilighet skal det minimere sykkelstativ for sykkelkommentering, parkeringsdekk, og vaggtrapp iv.

A) sykkelen overdrag: „2070mm senter sykkelstativ OPG (5 stk/pr)
Kledg overdrag: „2230mm senter sykkelstativ OPG (5 stk/pr.)
B) sykkelen overdrag: 10mm skalex kryssfiner i vegger med
„Kroker
C) Underlag rammegarasje G (hus A), kapsler og privater
D) Underlag rammegarasje G (hus B)
E) I sykkelen med utvendige skal det på utvendigvinduet monteres sykkelstativ for vaggtrapp for med anvisning og skal skal.
F) Sykkelen med sykkelen sykkle. Kroknes og gjes ut med alt
Ing. kryssfiner.
F) Ikke i leilighet AZ/H monteres i hayde 03cm OPG (5/stk/), og i andre markerte. monteres en i for Kayde (5stk/g)

- Detaljbeskrivelig av angitt på tegninger, med for svendt detaljer / tpasiss detaljer. Kanskje til tegningsfiltere.

- Kaffeværkter er markert med rund cut planregg, se fasadetegninger for detaljering.

VEGGBEHANDLING TRAPPEKJERNE A, B OG C:

Maks sammenhengende lys LG 1 u.m. (sen 0.27).

S-1040-Y10B S-0850-Y

INNERVEGGER

MERKNINGER:

- SINTEF A/F Innerkledning og innervegg/rigger fra Rambøll for fullstendig angivelse av detaljvalg.
- LRD AS rapport om akustikk krav og tegninger fra Rambøll for fullstendig angivelse av detaljvalg.

Rev	Dato	Endring	Tegn.	Godk.
G	18.10.2019	AS BUILT	TLK	IT
F	18.01.2019	Endringer vaggtrapp	TKM	IT
E	04.12.2018	Endringer vaggtrapp	TKM	IT
D	24.10.2018	Detaljert rømningsvei hjelper og sjekk bygg C. Rømningsvegg A60 over kjeller. Tilført trinn og HRL dørkarmjeller og vinkl.	TKM	IT
B	19.09.2018	Detaljert arbeidsbeskrivelig, endrede dørklasser, rømningsvei, trapp, endret rev fra 5 endr. Uten HR, vegg Rivtec, GIFS, HR	TKM	IT
A	29.06.2018	Arbeids-/HRG og sjekklist rømningsvei/rømningsvei trapp 4	TKM	IT

Prosjekt: Røa Torg — Prosjektnr.: 182115

Målestokk: 1 : 50 — Tegningsnr.: A-PL-C-200-04C — Rev.: G

Tiltakshaver: Røa Centrum as

Entreprenør: HENT

Arkitekt: lpo arkitekter — Rb 1143 Majorstuen, Roald Amundsens Gate 10 C, 0260 Oslo, T +47 22 72 71 00, E post@lpo.no

Prosjekt: Røa Torg — Prosjektnr.: 182115

Tegningsstatus: AS BUILT
Arbeidstegning

Tegningsnavn: Plan 04 - Hus C

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
12/18/17	TKM	IT	A1	09.10.2020

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 50	A-PL-C-200-04C	G

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.07.2023
	201703009 - 198 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	TORE HALS MEJDELLS VEI 1 - 13, 2 - 6	Eiendom:	11/5/0/0
Tiltakshaver:	RØA CENTRUM AS	Søker:	HENT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket – Tore Hals Mejdells vei 1 - 13, 2 - 6

Plan- og bygningsetaten viser til oversendt saksforberedelse til Vann- og avløpsetaten (VAV) for godkjenning om midlertidig brukstillatelse for gassanlegg datert 02.11.2021. Årsaken til oversendelsen var at etaten oppfattet at byråden var inhabil i saken. Dette var derimot ikke tilfellet. Plan- og bygningsetaten gir midlertidig brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for gassanlegg som vi mottok 28.10.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for gassanlegg, herunder gasspeis i leilighetene og gasstank.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at det gjenstår arbeid med deler av utomhusarealene.

Fra søknaden skulle gjenstående arbeider være utført innen 01.09.2022. Den 26.06.2023 sendte ansvarlig søker ny dato for ferdigstillelse lik **31.12.2023**.

Vilkår i den videre prosessen

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av fuktsikring og lufttetthet

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- før dere kan få ferdigattest for felt A13 skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:
    - Offentlig gang- og sykkelvei som vist på plankartet.
    - Fortau i Vækerøveien i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29. mai 2002, langs planområdet
    - Rekke med stauder i Vækerøveien, langs fortau som grenser til planområdet.
    - Torg
    - Minimum 60 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til torg.
    - Tore Hals Mejdells vei skal være opparbeidet i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29. mai 2002 for den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A13.
- før dere kan få ferdigattest for felt A17 skal:
    - fortau langs planområdet, frem til krysset med Tore Hals Mejdells vei, være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Fortaustrekket skal opparbeides i henhold til prinsipplan for

offentlige trafikkområder, datert 29. mai 2002, og beplantes med en langsgående trerekke tilsvarende trerekken sør for planområdet.

- oppdaterte plantegninger
    - tegningene skal vise endelige planløsninger, samt endringene i forbindelse med installasjon av gasspeiser

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201703009

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Ingrid Sundvor - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
RØA CENTRUM AS, Postboks 13 Røa, 0701 OSLO

Oslo

S-4882

VÆKERØVEIEN 195B, C, D OG E, TORE HALS MEJDELLS VEI 1 -11 OG 13. Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 323 m.fl. - Bolig,forretning,tjenesteyting, kontor,bevertning.

Vedtaksdato: 03.02.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201107496
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201107496

Dokumentet består av 7 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

S-4882 03.02.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMELSER FOR VÆKERØVEIEN 195 B, C, D OG E, OG TORE HALS MEJDELLS VEI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 OG 13 - RØA TORG
Gnr. 11, bnr. 323 m.fl.

§ 1 *Avgrensing*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket OP3-201107496 -1, datert 15.10.2013, revidert 28.03.2014, 21.08 2014, 16.06.2015 og 17.09.2015.

§ 2 *Formål*
Området vertikalnivå 1 - under grunnen reguleres til

Bebyggelse og anlegg:	
Forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, frisør)/ bevertning	Felt A13, 14, 17

Området vertikalnivå 2 - på grunnen reguleres til

Bebyggelse og anlegg:	
Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør)/bevertning	Felt A13
Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (kultur, bibliotek, treningssenter, helse, frisør)/ kontor/bevertning	Felt A14
Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, frisør)/bevertning	Felt A17
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
- Kjøreveg, felles	
- Torg	
- Gang - og sykkelveg, offentlig	

§ 3 *Bebyggelse og anlegg*
Fellesbestemmelser

3.1 *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og maksimale byggehøyder som er vist på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller og være plassert minimum 1 meter fra dagens stasjonskonstruksjoner for t-banen.
Baldakin foran bygningen Al4 tillates innenfor bestemmelsesgrense for baldakin.
Takoppbygg for trapp og heis tillates inntil 3,5 meter over maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

3.2 *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 gis. Planen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte

fyllinger, utgravinger, 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.

§ 4 *Felt A13*

4.1 *Utnyttelse*
Nivå 1 - under grunnen: Maks. tillatt BRA = 1400 m^2. Parkering, tekniske rom og tilleggsareal for bolig under bakken medregnes ikke i utnyttelsen.
Nivå 2 - på grunnen: Maksimal tillatt bebygd areal = 450 m^2 BYA.

4.2 *Utforming*
Nivå 1 - under grunnen: Det tillates innvendig handlegate.
Nivå 2 - på grunnen: Det kan oppføres paviljongbygg på torgets nordre og vestre del. Det skal være åpen gangforbindelse fra Vækerøveien til torg gjennom bebyggelsen. Det tillates uteservering på torget. Det kan etableres takterrasse på taket for servering og opphold. Det tillates trapp og heis for dette formålet på taket.
Forretninger skal ha direkte adkomst og henvendelse til torg og Vækerøveien. Tårnmotiver på inntil 1,5 m over maksimum gesims- og mønehøyder som angitt på plankartet tillates for å markere T-banestasjonen.

§ 5 *Felt A14*

5.1 *Plassering*
Det tillates utkraging i én etasje over gang- og sykkelvei, inntil 2,5 meter utover byggegrense angitt i plankart. Minimum høyde over gang- sykkelvei skal være 3,5 meter.
Bestemmelsesgrense angir sone for varelevering langs Tore Hals Mejdells vei.
Det tillates bebyggelse under regulert gangvei, forutsatt avtale med Bymiljøetaten, avd. Samferdsel.
De to øverste etasjene skal være inntrukket fra gesims og kan ha en grunnflate på maksimalt 60 % av underliggende etasjer.

5.2 *Utnyttelse*
Maksimum tillatt bebygd areal = 85 % BYA.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 1800 m^2 BRA.

5.3 *Utforming*
Det tillates innendørs handlegate. Forretninger skal henvende seg og ha inngang fra forplass mot T-bane.

§ 6 *Felt A17*

6.1 *Plassering*
Det tillates baldakin med utkraging på inntil 1,2 m utover byggegrense i minimum 3,5 m høyde over fortau langs henholdsvis Vækerøveien og Tore Hals Mejdells vei.

Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 1,2 m ut over byggegrenser i minimum 3,5 m høyde over fortau.

6.2 *Utnyttelse*
Maks. tillatt utnyttelse = 11 600 m^2 BRA.
Parkering, tekniske rom og tilleggsareal for bolig under bakken medregnes ikke i utnyttelsen.
Nivå 1 og 2: Det tillates maksimalt 4600 m^2 BRA forretning.
I tillegg tillates 600 m^2 BRA forretning under samferdselsanlegg, veg, forutsatt samtykke fra Bymiljøetaten, avd. Samferdsel.

6.3 *Utforming*
Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Over første etasje skal bebyggelsen deles opp i tre eller flere bygningsvolumer, hvor fri avstand mellom volumene skal være minimum 8 meter. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Toppetasjen kan utgjøre maksimalt 80 % av underliggende etasjes grunnflate.
Sammenhengende balkongrekker mot nord og/eller øst tillates ikke. Balkonger mot nord og/eller øst skal ha maksimal lengde på 5 meter.
Takoppbygg for heis/trapp kan ha en grunnflate på maksimalt 20 kvm. Takoppbygg for heis/trapp tillates kun dersom de bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Eventuelle takoppbygg og/eller «innhugg» på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan samlet oppta maksimum 1/5 av byggets lengde.
Minimum 30 % av arealet i 1.etasje skal ha direkte adkomst fra gate.
Det tillates innendørs handlegate.
Det tillates oppbygg i gårdsrom for lysinnslipp/ adkomst til underliggende areal, på til sammen 50 m^2.
Areal mellom byggegrense og offentlig vei skal utformes og opparbeides som en del av byrommet. Utendørs lagring tillates ikke.

6.4 *Bokvalitet og leilighetsfordeling*
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Minimum 70 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyste. Eventuelle svalgangsløsninger på boligbebyggelse må være utformet på en måte som utelukker direkte innsyn til leilighetene fra svalgangen og som ikke forringer byggets bo- og arkitektoniske kvaliteter.
Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Leiligheter mindre enn 40 kvm tillates ikke.
Maks 15 % leiligheter i størrelse 40 – 50 m^2
Minimum 50 % leiligheter i størrelse 50 – 80 m^2
Minimum 35 % leiligheter i størrelse 80 m^2 eller større

6.5 *Uteoppholdsareal*
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet skal ha sol klokken 15:00, 21. april.

Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan være på terrasse eller balkong. Uteoppholdsarealet skal opparbeides som grøntareal. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealet skal avtrappes fra kote 154,0 til kote 152,0.

§ 7 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

7.1 *Fellesbestemmelser*
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.

7.2 *Kjøreveg*
Kjøreveg skal være felles for gnr. 11 bnr. 79, 316 og 304.

7.3 *Torg*
Torget skal utformes slik at det innbyr til allmennhetens ferdsel og opphold.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Torget kan inneholde et trappeanlegg med henvendelse mot torget. Det tillates ikke permanente installasjoner eller boder på torget, men mindre installasjoner kan tillates dersom det inngår i den overordnede utformingen av torget. Det tillates baldakiner foran bygg på felt A14.
Åpen gangforbindelse til T-bane skal opprettholdes over torget. Det tillates torgsalg, kulturarrangement og bevertning på torget.

7.4 *Gang- og sykkelveg*
Gang- og sykkelvei skal være offentlig og skal opparbeides i 3 meter bredde som vist på plankart. Gang- og sykkelveien skal utformes i sammenheng med rampe til T-banestasjon og samt trappeanlegg til forplass. Gang- og sykkelveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Det tillates ikke rygging av kjøretøy over gangvei mellom felt A14 og felles kjøreveg i forbindelse med varelevering.

§ 8 *Parkering*

8.1 *Fellesbestemmelser*
Parkering skal anordnes i parkeringskjeller under vertikalnivå 1. Antall parkeringsplasser for sykkel skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Antall parkeringsplasser for bil skal tilsvare laveste del av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i grad av utnytting med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien og Tore Hals Mejdells vei tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.

8.2 *Felt A13*
Felt A13 skal ha minst 60 sykkelplasser på og i nær tilknytning til torget. Sykkelplassene kan konstrueres uten overdekning dersom dette gir en bedre helhetlig utforming av torget.

8.3 *Felt A14*
I felt A14 skal det være minst 30 sykkelparkeringsplasser som skal betjene T-bane i tillegg til sykkelparkering for feltet beregnet etter krav i parkeringsnormen. Sykkelplassene kan etableres uten overdekning dersom dette gir bedre utforming av stasjonsområdet.

§ 9 *Avkjørsel og varelevering*
Avkjørsel skal plasseres som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel fra Vækerøveien skal kun benyttes til nødvendig syke- og varetransport og skal være sperret med bom.
Varelevering til felt A13 og A14 tillates innenfor bestemmelsesgrense angitt på plankartet og skal skje med innkjøring via felles kjøreveg og med utkjøring til Tore Hals Mejdells vei som vist med pil.
Varelevering til felt A17 skal skje fra Tore Hals Mejdells vei som vist med pil på plankartet og anordnes på egen grunn.

§ 10 *Støy*
Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk og på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 11 *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12 *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13 *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A13 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Offentlig gang- og sykkelvei som vist på plankartet.
- Fortau i Vækerøveien i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002, langs planområdet.
- Trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter i Vækerøveien, langs fortau som grenser til planområdet.
- Torg
- Minimum 60 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til torg.
- Tore Hals Mejdells vei skal være opparbeidet i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002 for den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A13.

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A14 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Felles kjøreveg for felt A14 og gnr. 11 bnr. 304.
- Minimum 30 sykkelparkeringsplasser, som skal betjene T-bane, i tilknytning til sporområdet.
- Den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A14. Veien skal opparbeides ihht. prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002.

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A17 skal fortau langs planområdet, frem til krysset med Tore Hals Mejdells vei, være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Fortausstrekket skal opparbeides i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002, og beplantes med en langsgående trerekke tilsvarende trerekken sør for planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016 sak 32. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.02.2016

Une Brita Skoe, bem.

Oslo

S-4110

Reguleringsplan for Røa sentrum.

Vedtaksdato: 22.09.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199605969

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199605969

Dokumentet består av 12 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

"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder, se § 25 Rekkefølgebestemmelser, gjenfinnes sist i dokumentet"

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØA SENTRUM

Området inngår i kategori 1: "Områder egnet for bymessig fortetting" - en fortettingsstrategi vedtatt av bystyret 15.02.1995.
Begrepet "bymessig" kjennetegnes ved strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for flere boliger, styrke Røa som bydelssenter og kollektivknutepunkt, redusere ulemper knyttet til biltrafikk, styrke den bymessige identitet samt heve kvaliteten i de offentlige rom.
Hovedgrepet i planen er å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt.

§ 1. Planens avgrensing
Bestemmelsene gjelder for området vist på kart merket tegning nr. VEP-2002-006, datert 07.06.2002, revidert 20.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder for:
Boliger; *felt B1 - B12.*
Boliger, kontorer; *felt A3, A7, A18.*
Boliger, forretninger, kontorer; *felt A1, A4, A16.*
Boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger, bevertningssteder; *felt A2, A5, A6, A8-A15, A17.*
Offentlig bygning (kirke); *felt O*
Garasjeanlegg under dekke.
Offentlige trafikkområder:
Vei, fortau, sykkelfelt, parkering, bussholdeplass og drosjeholdeplass.
Gang- og sykkelvei, gangvei, torg
Sporvei, sporvei under terreng
Friområder (park, lekeareal)
Spesialområder bevaring: (bolig) *S3,* (boliger, forretninger, kontorer, bevertningssteder) *S1, S2.*
Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
I tillegg til boligformål kan det tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage, frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene strøket.

§ 4. 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 gis.
Planen skal vise: bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte fyllinger, utgravinger, 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 så langt mulig 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.

§ 5. 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 uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet bør ha sol klokken 15:00, 21.april. Utearealene skal være beskyttet mot støy og biltrafikk.
Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse eller balkong. Resterende areal skal ha minimum 1 meter vekstlag. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 6. Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at man oppnår målsettingen om bymessighet.
Ny bebyggelse plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der planen viser byggelinjer skal hoveddelen av fasadelivet i 1. etg. (minimum 85 %) plasseres i linjen. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 80 cm ut over byggelinje (minimum høyde fra gateplan = 3.5 meter).
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for uteoppholdsarealet, omkringliggende bebyggelse eller offentlige rom.

§ 7. Bevaring av vegetasjon og terreng

Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Med større tre menes at stammeomkretsen er minimum 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes.
Terrengskjæringer og fyllinger som medfører høye murer og kunstige underetasjer skal unngås.
Eventuelle støttemurer mot offentlig areal skal utføres med naturstein/forblending.

§ 8. Utforming av bebyggelse og byrom

Bebyggelse skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Eventuelle takoppbygg, "innhugg" på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan oppta maksimum 1/5 av byggets lengde. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot torg og gater.
Maksimum fasadelengde i Vækerøveien, Griniveien og Austliveien er 60 meter. For øvrig er maksimum fasadelengde 40 meter. Mellomrommet mellom bygninger skal være på minimum 8 meter og opparbeides slik at det framstår som en del av gateløpet eller uteoppholdsarealet. Det tillates ikke bebyggelse/gangbroer over dette arealet.
Forretninger skal ligge i 1. etasje og ha innganger direkte mot offentlige gater og torg. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Det tillates ikke butikker med innvendige handlegater/torg.
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Mot Griniveien skal leiligheter være gjennomgående eller tosidig belyste. I resterende områder skal minimum 70 % av leilighetene være gjennomgående eller tosidig belyste. For å sikre god bokvalitet skal svalgangsløsninger på boligbebyggelse kun tillates der de er utformet slik at det ikke er direkte innsyn til leilighetene og at de bidrar positivt til byggets bokvaliteter og arkitektoniske utforming.
Tårnmotiver på inntil 1,5 m. over maksimum gesims- og mønehøyder kan tillates for å markere T-banestasjonen og hjørner mot Røakrysset. Det kan tillates trapp og heismaskinrom på taket, dersom disse er mindre enn 20 m^2 og bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke.
Privat del av eiendom som vender ut mot Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg skal utformes og opparbeides som en del av byrommet.
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.
Utendørs lagring tillates ikke.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Parkering

Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal (BYA) med 15 m^2 pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene i byggeområdene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien, Griniveien og Austliveien tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.
Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer gjennom tinglyste avtaler.

§ 10. Atkomster

Atkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer. For følgende felt er det angitt særskilte bestemmelser:
Felt A2: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien. Atkomsten skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Vareatkomst tillates fra Griniveien.
Felt A5: Atkomst fra Vækerøveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomst fra Griniveien tillates ikke. Felt A6 skal sikres atkomst over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A6: Atkomst skal sikres over felt A5, dersom bensinstasjonsvirksomheten opphører. Atkomsten kan være under terreng.
Felt A7 - A8: Atkomst tillates kun fra felles avkjørsel F1.
Felt A9 - A12: Atkomst fra Griniveien skal ligge minimum 80 meter fra senterlinje i Røakrysset. Atkomsten skal være felles for alle eiendommer i felt A9 - A12, dersom ikke atkomst er sikret på annen måte. Atkomst fra Vækerøveien tillates ikke (unntatt vareatkomst).
Felt A13: Det tillates en atkomst fra Austliveien.
Felt A17: Det tillates en atkomst fra Vækerøveien og en atkomst fra Austliveien. Atkomst i Vækerøveien skal ha minimum avstand til senterlinje kryss Austliveien - Vækerøveien på 60 meter. Atkomstene skal være felles for alle eiendommene i feltet, dersom atkomst ikke er sikret på annen måte.

§ 11. Støy

De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for luftledet støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

§ 12. Byggeområder for boliger

Felt B1 - B3, B7 -B9:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8.5 m, maksimum mønehøyde = 11.0 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 10.0 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B5:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 156, maksimum mønehøyde = kotehøyde 158.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = kotehøyde 157.5, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B4, B6:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 11.0 m, maksimum mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 12.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 60 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Nordengveien og Harald Løvenskiolds vei. Mot kirkeparken skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.

Felt B10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.

Felt B11:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %
Maksimum gesimshøyde = 6.0 m, maksimum mønehøyde = 8.5 m.
Ny bebyggelse skal harmonere med bevaringsverdig bebyggelse på nabotomt.

Felt B12:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %
Maksimum gesimshøyde = 8.0 m, maksimum mønehøyde = 9.0 m.

§ 13. Byggeområder for boliger og kontorer

Felt A3:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Nord for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Sør for høydebegrensningslinjen kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien og Sørkedalsveien.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A7:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien. I tillegg kan det bygges en underetasje mot sør der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.

Felt A18:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 35 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 157.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 160.
Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 159.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot sørøst skal toppetasjen være innrykket minimum 6 meter.

§ 14. Byggeområder for boliger, forretninger og kontorer

Felt A1:
Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.

Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 400 m^2 bruksareal.
På dette feltet kan det vurderes alternativ utbygging som følger:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 36 %. I tillegg kan det tillates parkeringsplasser på terreng på inntil 10 % - BYA. Det skal beplantes mot Vækerøveien og Snargangen. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn dagens byggehøyder.

Felt A4:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 40 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Sørkedalsveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Inntil avklaring av Røatunnel skal ny bebyggelse under terreng planlegges i samråd med Statens vegvesen.

Felt A16:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 28 %.
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 9.0 m, maksimum mønehøyde = 11.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 10.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 85 % av underliggende etasjes areal.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.

§ 15. Byggeområder for boliger, forretninger, kontorer, offentlige bygninger (kultur, eldresenter, bibliotek, barnehage), allmennyttige formål (kultur, eldresenter, trim og helse, barnehage), herberger og bevertningssteder
Felt A2:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter. Mot friområdet skal minimum 85 % av toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A5:
Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet under forutsetning av at fasaden brytes opp for å motvirke monotoni.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 70 %.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Mot Griniveien tillates det oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 159, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være

innrykket minimum 3 meter fra Griniveien.
Ny bebyggelse mot Griniveien skal ha bruksareal i 1 etasje på samme nivå som Griniveien.
Mursokkel mot bevaringsverdig bebyggelse og mot Griniveien forutsettes fjernet før det kan gis tillatelse til tiltak.
Eksisterende gårdsrom over bebyggelse (pr.01.12.2002), skal opparbeides til uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 4300 m^2 bruksareal.

Felt A6:
Fasadelengdebegrensningen kan fravikes på dette feltet.
Det kan oppføres bygninger i 4 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = 13.5 m.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 650 m^2 bruksareal.

Felt A8:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje mot Griniveien, Vækerøveien og Harald Løvenskiolds vei. I tillegg kan det bygges en underetasje mot T-banen der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = kotehøyde 159.5, maksimum mønehøyde = kotehøyde 162.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = kotehøyde 161.5, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Toppetasjen skal være innrykket minimum 3 meter fra Vækerøveien, Griniveien og Harald Løvenskiolds vei.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.

Felt A9:
Minimum 50 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 700 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet. Forretninger skal ha inngang fra Vækerøveien.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A10:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. I tillegg kan det bygges en underetasje mot Griniveien der dette er begrunnet med bedre terrengtilpasning.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 162, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Ny bebyggelse kan oppføres mot Griniveien under forutsetning av at eksisterende mur rives.
Parkering for felt A9 skal sikres på A10, dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 300 m^2 bruksareal.

Felt A11:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10 ^{0}) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Griniveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Parkering for felt A9 skal sikres på A11, dersom dette ikke er sikret på annen måte.

Forretningsformål tillates kun på eiendom 11/7.
Maksimum tillatt forretningsandel feltet = 500 m^2 bruksareal.
Det kan tillates innvendig handlegate/torg på dette feltet.

Felt A12:
Ny bebyggelse over T-baneområdet skal inneholde atkomster til T-banen og skal planlegges i samråd med MetrOslo (AS Oslo Sporveier).
Ny bebyggelse skal utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.
Vest for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164, hvor toppetasjen kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje tillates oppført bebyggelse i 4 etasjer. Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 161.
Rampe fra torg til perrong skal være i friluft. Det kan eventuelt oppføres bebyggelse over dette arealet mot felt A11, innenfor byggegrensen. Minimum fri høyde over torgets kotehøyde er 3,5 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel = 500 m2 bruksareal.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A13:
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 350 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.
Krav til uteoppholdsareal kan fravikes på dette feltet.

Felt A14:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 60 %.
Det kan oppføres bygninger i 5 etasjer.
Maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 164.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 500 m2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.
Det kan på dette feltet tillates bebyggelse utenfor byggegrenser under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten.

Felt A15:
Minimum 75 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres svømmehallbygg på maksimum 15 % BYA med maksimum gesims- og mønehøyde = kotehøyde 150.
Vest for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 4 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 16,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Øst for høydebegrensningslinje kan det oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje. Maksimum gesims- og mønehøyde = 13,5 meter, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal.
Ny bebyggelse skal inneholde barnehage og svømmehall.
Maksimum tillatt forretningsareal for feltet = 1000 m^2 bruksareal.
I tilknytning til T-banestasjonen skal det på dette feltet etableres minimum 30 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til krav om sykkelparkering stilt i parkeringsnormen. Sykkelparkeringsplassene kan innpasses i bebyggelsen dersom de er lett tilgjengelige og godt synlige.

På dette feltet kan det mot sør, vest og nord tillates bebyggelse utenfor byggegrenser dersom bebyggelsen er under eksisterende terreng. Bestemmelsen gjelder også under regulert gangvei og friområdet, forutsatt at det foreligger avtale med Samferdselsetaten/Friluftsetaten.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

Felt A17:
Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 45 %.
Det kan oppføres bygninger i 3 etasjer + toppetasje.
Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 12.0 m, maksimum mønehøyde = 14.5 m.
Maksimum gesimshøyde ved flatt tak (takvinkel < 10^0) = 13.5 m, hvor toppetasjen kan være inntil 70 % av underliggende etasjes areal. Mot Vækerøveien og Austliveien skal toppetasjen være innrykket minimum 3 meter.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 2000 m^2 bruksareal.
Parkering for felt A13 skal sikres på A17 dersom dette ikke er sikret på annen måte.

§ 16. Byggeområde for offentlig bygning (kirke)
I tillegg til kirke tillates etablert kirkerelatert virksomhet som menighetshus, menighetskontorer og barnehage.
Utearealene skal gis parkmessig opparbeiding tilsvarende tilliggende friområde. Parkeringsplassen skal avskjermes med beplantning mot Nordengveien og friområdet.

§ 17. Byggeområde for garasjeanlegg under dekke
Det tillates etablert garasjeanlegg på maksimum 70 % av arealet under friområde 3. Maksimum høyde er kotehøyde 144,5.

§ 18. Innlemming i tilliggende boligregulering
For eiendom 11/499 og de delene av eiendommene 12/13, 11/460 og 32/426 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene, stadfestet den 25.06.1997 (S-3591) med senere revisjoner gjeldende.

§ 19. Offentlige trafikkområder – vei
Det skal utarbeides en detaljert plan for Vækerøveien, Austliveien, Griniveien og torg. Planen skal utarbeides i henhold til *"Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder"*, datert 29.05.2002. Planen skal detaljert vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, m.v. på gater, fortau og torg. Planen skal utarbeides i samråd med Samferdselsetaten, Statens Vegvesen Oslo og Oslo Sporveier. Planen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde (vei) kan behandles. Se også rekkefølgebestemmelser.
Langs fortau på begge sider av Vækerøveien skal det plantes en trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter.
Det tillates ikke bebyggelse under eller over område regulert til offentlig trafikkområde - vei.
Antall kjørefelt og utstrekning på svingefelt skal ikke endres i forhold til dagens situasjon.

§ 20. Offentlige trafikkområder - gang- og sykkelvei
På gangvei mellom Smedhaugen og T-banen tillates kjøring til eiendom 11/71.
Gangvei mellom Vækerøveien og Ostadalsveien skal opprustes og utvides til 3 meter bredde. På bratt parti ved Ostadalsveien kan smalere bredde vurderes (minimum 1,8 meter bredde). Gangveien skal utformes på en slik måte at tiltaket medfører minst mulig ulempe for tilgrensende naboer.
Eksisterende betongmur langs sørsiden av gangveien skal erstattes av natursteinsmur. Gangveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Tett skjermvegg mot bebyggelsen tillates kun på nivå med T-banen.
Gangvei mellom felt A14 og A15 tillates justert med inntil 4 meter mot øst eller vest i forhold til traséen som er tegnet på plankartet. Bredden på gang- og sykkelvei skal ikke endres.

§ 21. Offentlige trafikkområder – torg

Torget skal utformes i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder, jamfør § 19.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Det skal også opparbeides med minimum 60 overdekkede sykkelparkeringsplasser på bakkeplan.

§ 22. Friområder

Friområde 1: Det tillates et inngjerdet lekeareal med lekeapparater i tilknytning til barnehagen i kirkebygget (maksimalt 1000 m^2). Området skal være åpent for allmennheten utenom åpningstid.
Friområde 2: Arealet skal opparbeides til lekeareal med lekeapparater og benker.
Friområde 3: Det skal opparbeides ballbane med plantet vegetasjonsskjerm mot eiendommene 11/22, 11/27, 11/57, 11/394 og 11/447. Det skal i tillegg settes opp et ballnett mellom ballbanen og vegetasjonsskjermen. En del av parken skal opparbeides som lekeareal med lekeapparater. Parken skal opparbeides med trær og annen vegetasjon, slitesterkt markdekke, god belysning, benker og eventuell annen møblering. Arealet tillates oppfylt til maksimalt kote 145,5.

§ 23. Spesialområder – bevaring

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 24. Fellesområder - felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 skal være felles for eiendommene 12/64, 12/65, 12/101, 12/200, 12/201, 12/232, 12/256, 12/261, 12/320, 12/564, 12/567, 12/568, 12/569, 12/609, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Avkjørselen fra Griniveien skal likevel ikke opparbeides før en eventuell samlet utvikling av felt A7 finner sted i tråd med reguleringsplanen. Det kan tillates justeringer av regulert trase forutsatt at dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning. Avkjørselen kan vurderes innlemmet i ny bebyggelse dersom dette gir en bedre estetisk og funksjonell løsning.
Felles avkjørsel F2 er felles for eiendommene 12/255, 12/394, 999/2 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse.

§ 25. Rekkefølgebestemmelser

Vei:
Felt A2-A9, A13, A14, A16-A18 og B10: Offentlige trafikkområder skal være opparbeidet i henhold til "*Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder*", datert 29.05.2002, før midlertidig brukstillatelse gis i de ulike felt. Hvis opparbeidelse av offentlig trafikkområde er sikret gjennom tinglyst avtale godkjent av bygningsmyndighetene, kan inntil 1/3 av tillatt utbygging innenfor hvert felt finne sted før vei er opparbeidet.
Vækerøveien, Austliveien og Griniveien skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A17, B10: Vækerøveien fra plangrense i sør til krysset Vækerøveien-Austliveien og til og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien.
Felt A16: Vækerøveien fra og med krysset Vækerøveien-Finnhaugveien til krysset Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei.
Felt A8, A9, A13: Vækerøveien fra krysset Vækerøveien-Austliveien og Vækerøveien-Harald Løvenskiolds vei til Røakrysset.
Felt A2 - A6: Vækerøveien fra Røakrysset til plangrense i nord.
Felt A14, A17, A18: Austliveien med snuplass.
Felt A2: Griniveien, kun fortau langs nordsiden fra Røakrysset til krysset Griniveien-Nordengveien.
Felt A7: Griniveien, kun fortau langs sørsiden, fra felt A8 til felles avkjørsel F1.

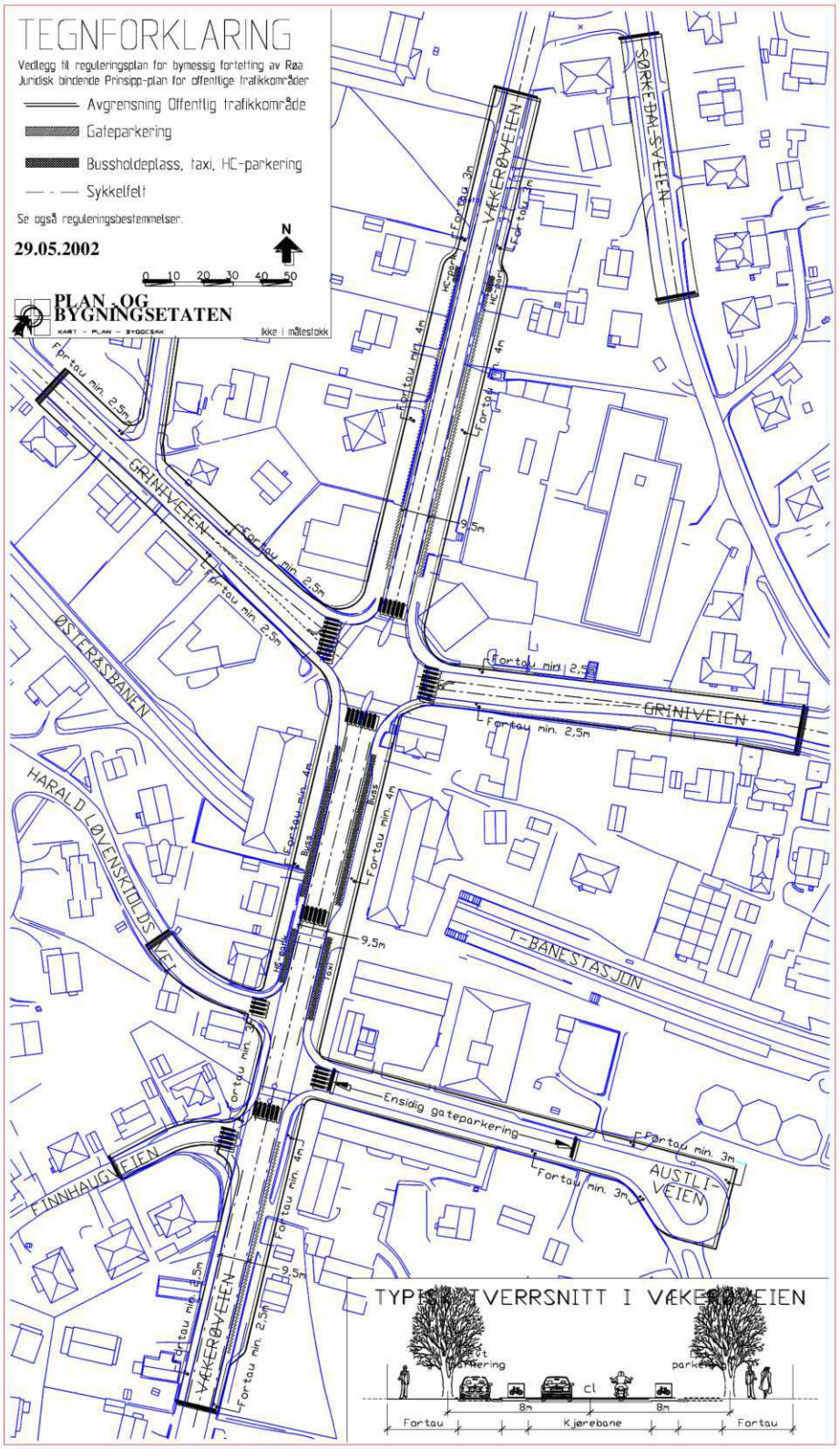
Gang- og sykkelvei:
Offentlig trafikkområder (gang- og sykkelvei) skal være opparbeidet i henhold til plankart og bestemmelser før midlertidig brukstillatelse gis. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i følgende etapper knyttet til angitte felt:
Felt A14, A15: Gang- og sykkelvei mellom felt A14 og A15.

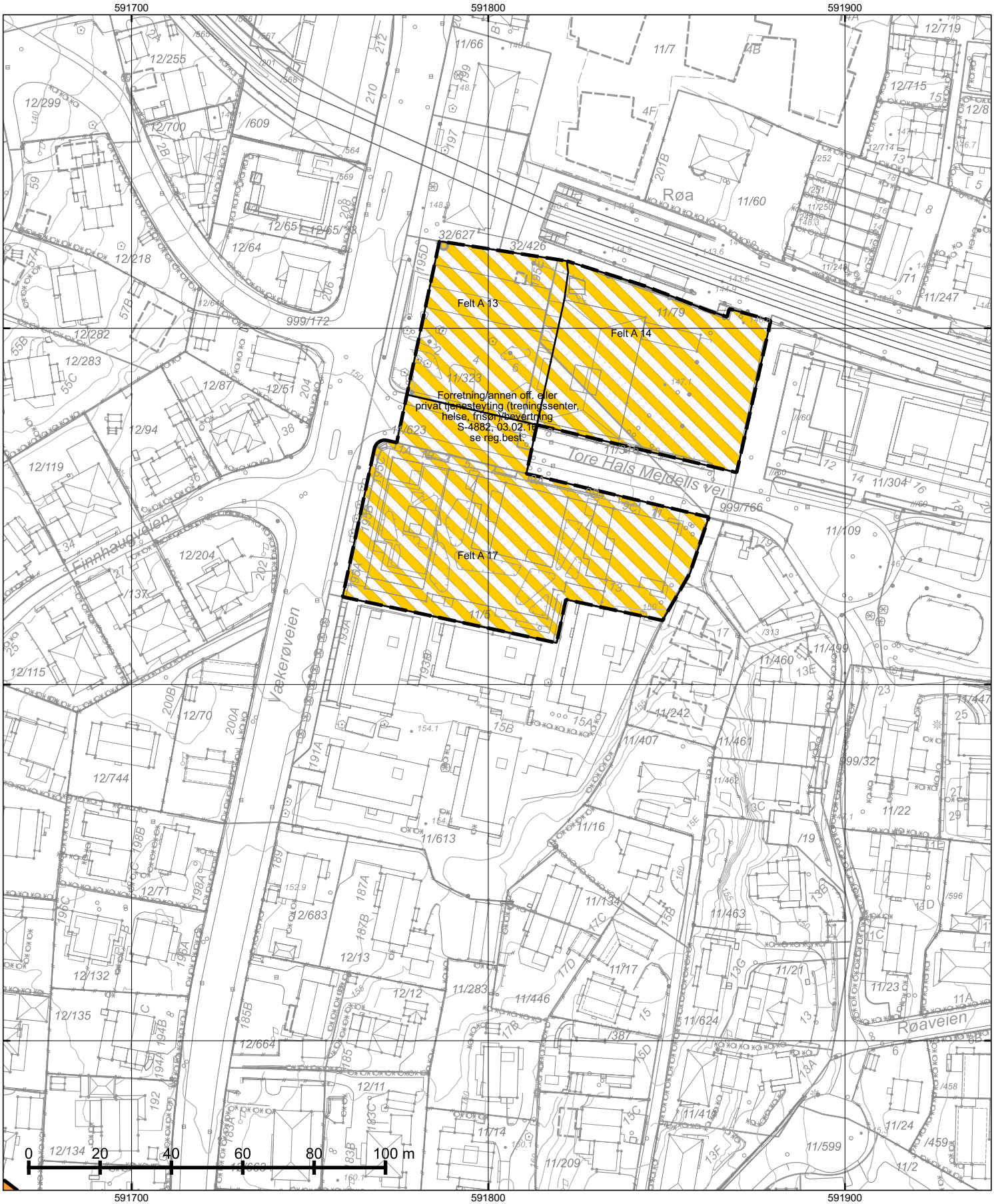
Felt A14: Gang- og sykkelvei langs felt A14.
Felt A15: Gangvei langs felt A15 fram til Ostadalsveien.

Torg:
Torget skal være opparbeidet i henhold til detaljert plan for offentlige trafikkområder før midlertidig brukstillatelse gis på felt A13.

Friområde:
Friområde 3 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for felt A15.

Byggeområde felt A17:
Rammetillatelse for ny bebyggelse på Vækerøveien 195b/Austliveien 1 forutsetter avtale som sikrer gjennomføring av ny bebyggelse på felt A13.


TEGNFORKLARING
Vedlegg til reguleringsplan for bymessig fortetting av Røa
Juridisk bindende Prinsipp-plan for offentlige trafikkområder
Avgrensning Offentlig trafikkområde
Gateparkering
Bussholdeplass, taxi, HC-parkering
Sykkelfelt
Se også reguleringsbestemmelser.
29.05.2002
N
0 10 20 30 40 50
PLAN OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK
Ikke i målestokk
SØRKEDALSVEIEN
VÆKERØVEIEN
GRINIVEIEN
ØSTERÅSBANEN
HARALD LØVENSKIOLDS VEI
T-BANESTASJON
FINNHAUGVEIEN
AUSTLI-VEIEN
Ensidig gateparkering
Fortau min. 2,5m
Fortau min. 3m
Fortau min. 4m
9,5m
TYPISK TVERRSNITT I VÆKERØVEIEN
Gateparkering
8m
Kjørebane
Fortau



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

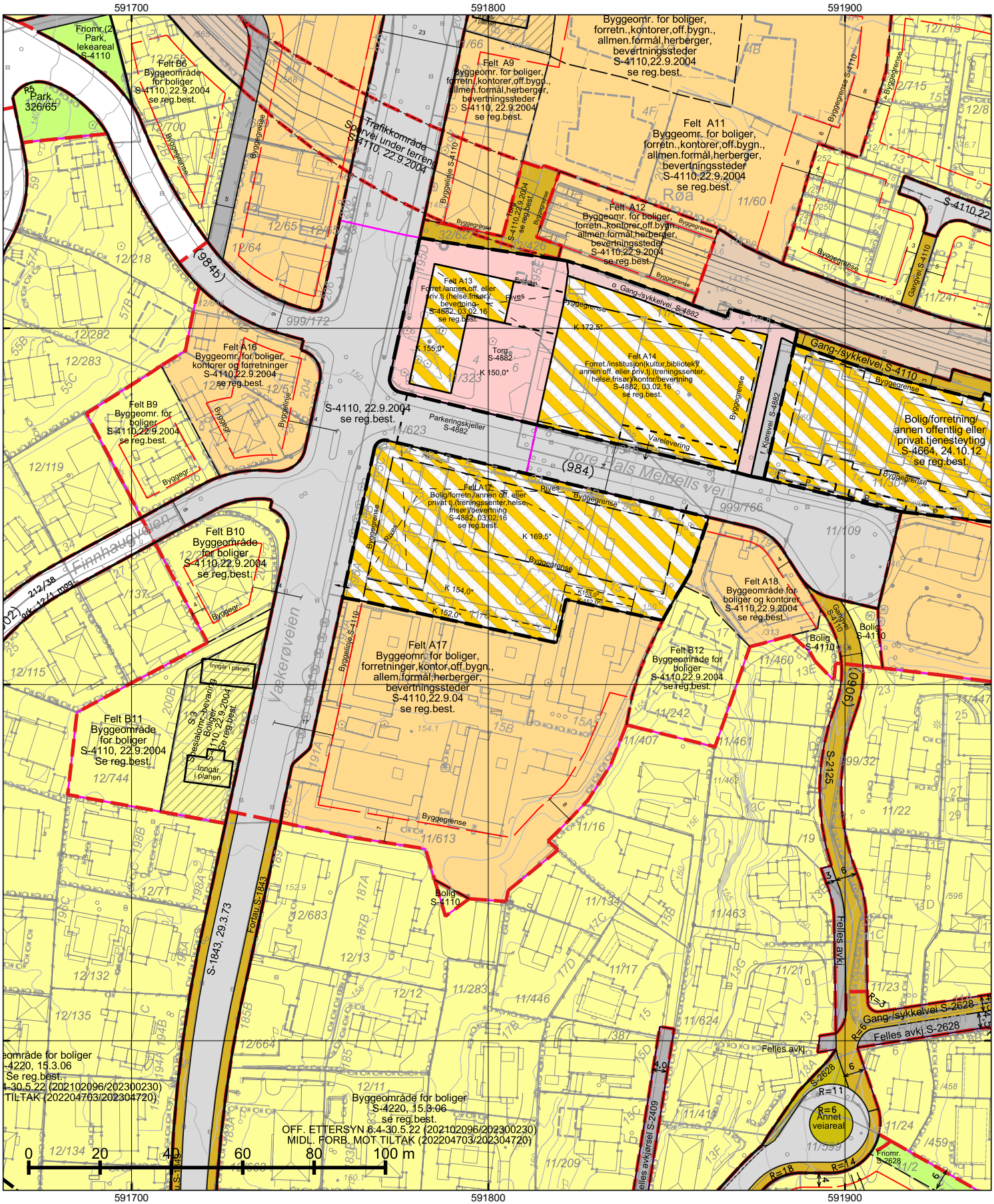
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162066/ 86538518
Deres ref.:
Adresse: Tore Hals Mejdells vei 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/5

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: 25.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

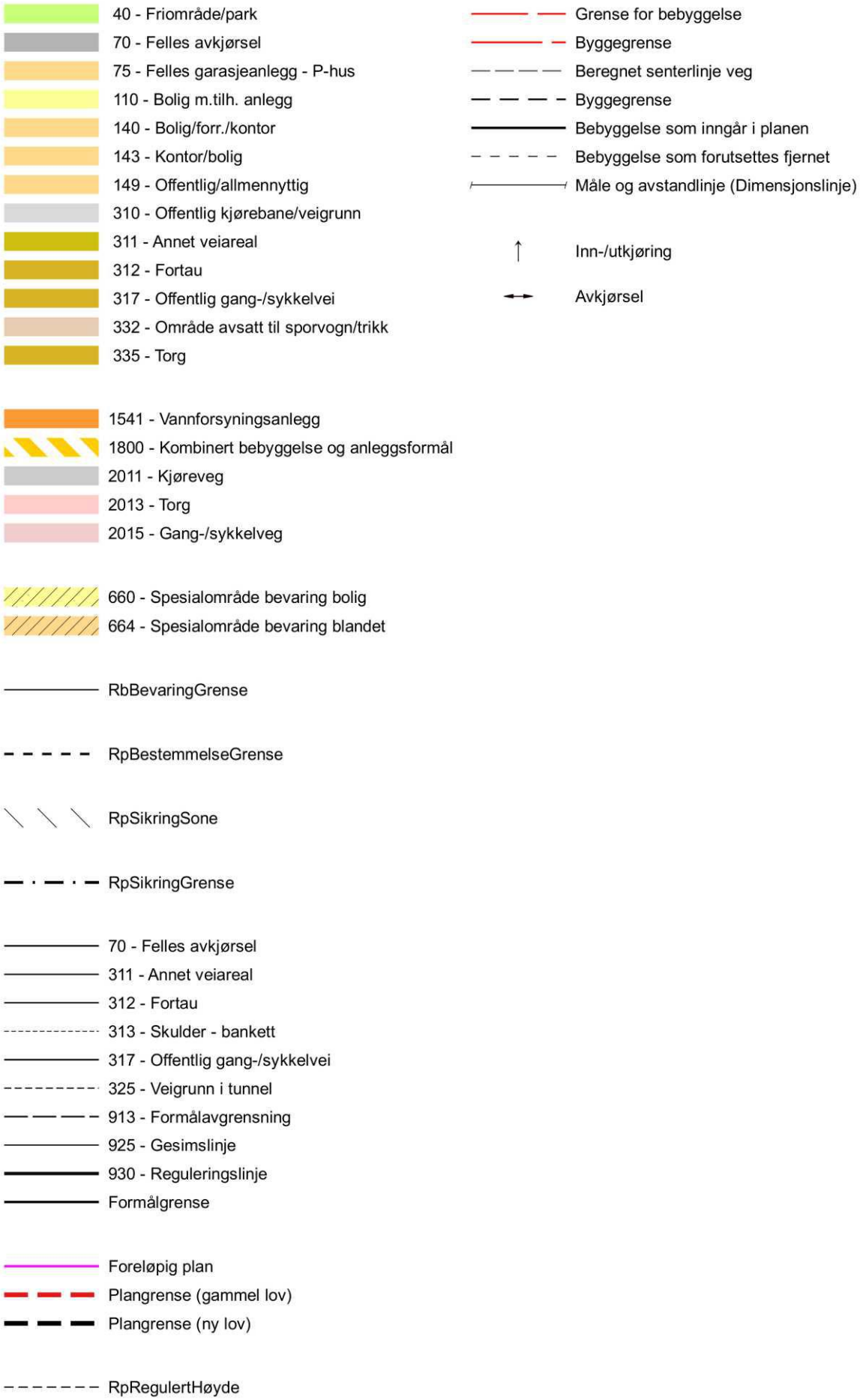
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

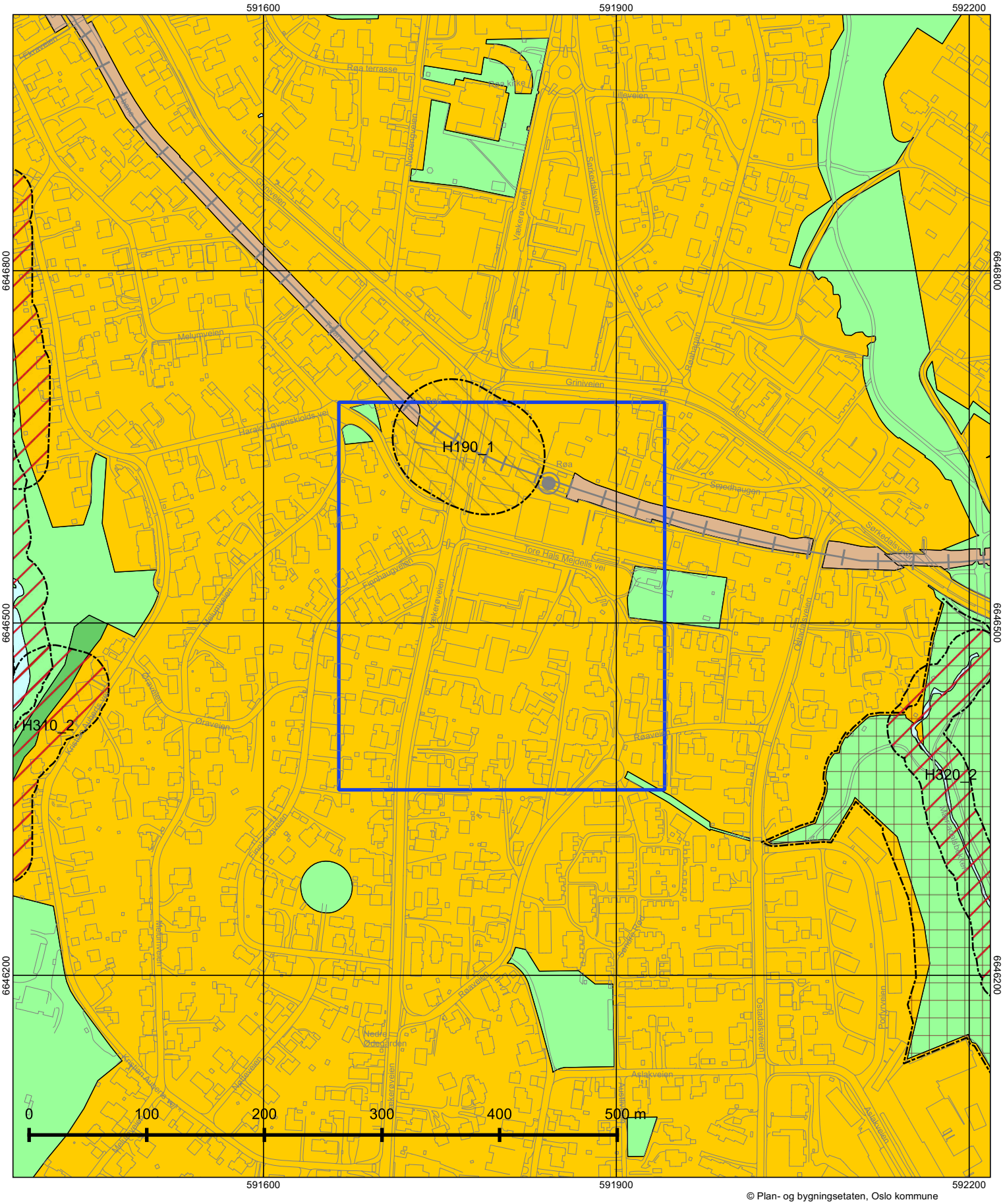
PlottID/Best.nr: 162066/ 86538518
Deres ref.:
Adresse: Tore Hals Mejdells vei 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/5

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: 25.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162066/86538518
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538518
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 11, BNR. 5.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 11, bnr. 5.

GNR. 11 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.09.1858.

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

4248 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

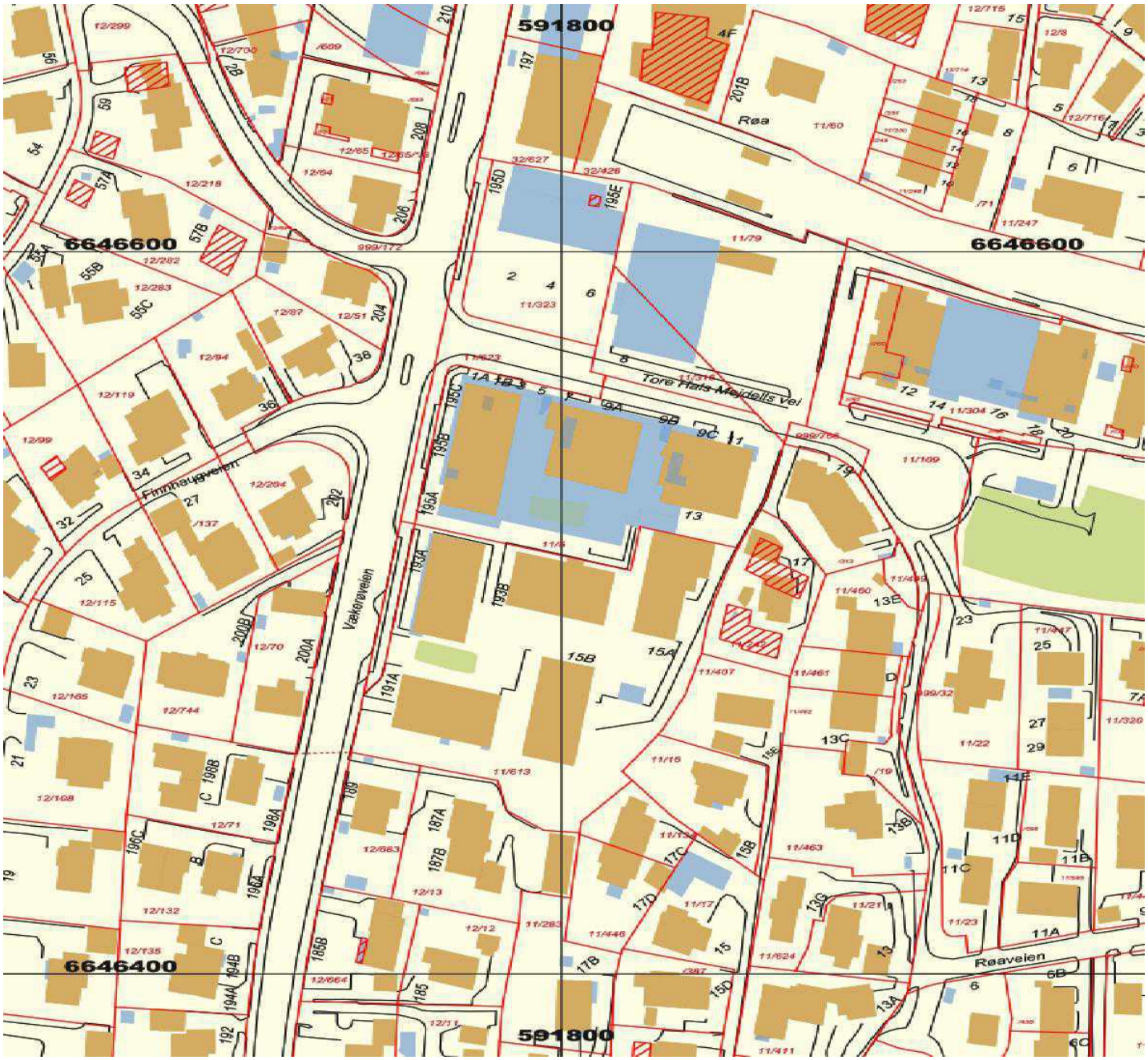
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Tore Hals Mejdells vei 11

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ...	15 min	
476 elever, 23 klasser	1.2 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km	
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa Linje 2	2 min 0.1 km	
Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km	
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.4 km	

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken...	6 min	
16 barn	0.5 km	
Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km	
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Røa	1 min
Coop Mega Røa	1 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	0 min
Apotek 1 Røa	1 min
Røa Vinmonopol	0 min

SPORT

Austliveien - balløkke	1 min
Søndre Rød ballbinge	6 min
SATS Røa Trening&Bad	1 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

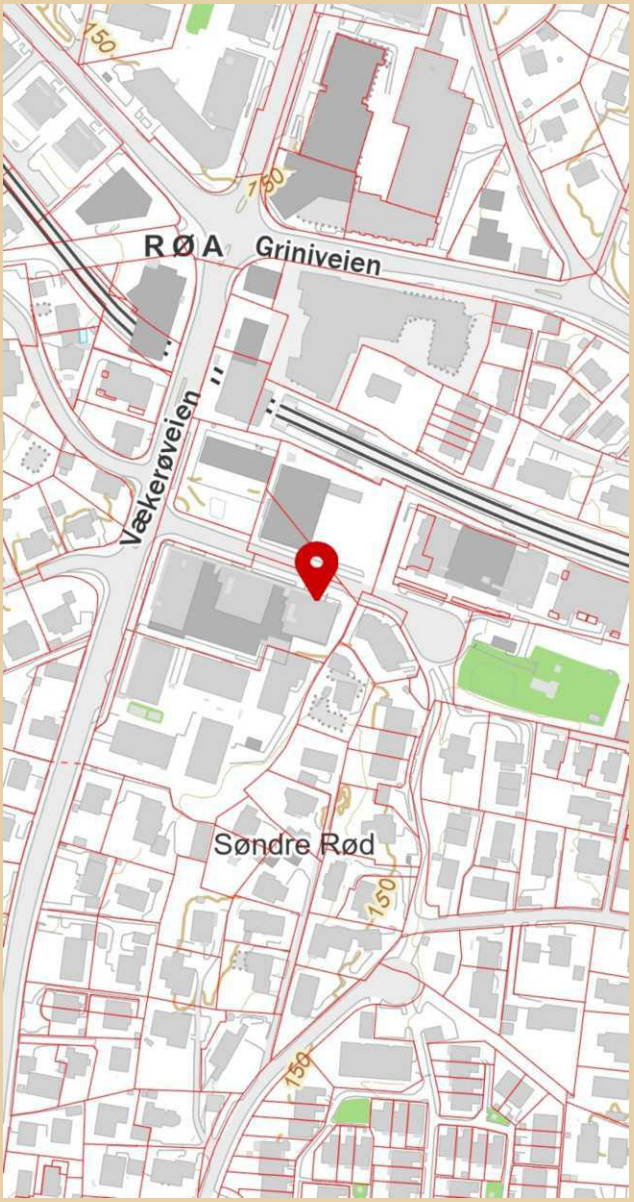
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Tore Hals Mejdells vei 11

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa Linje 2	2 min 0.1 km
Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.4 km

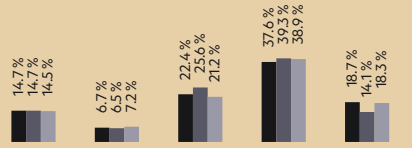
BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken ... 16 barn	6 min 0.5 km
Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røa	1 min
Coop Mega Røa	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Austliveien - balløkke	1 min
Søndre Rød ballbinge	6 min
SATS Røa Trening&Bad	1 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

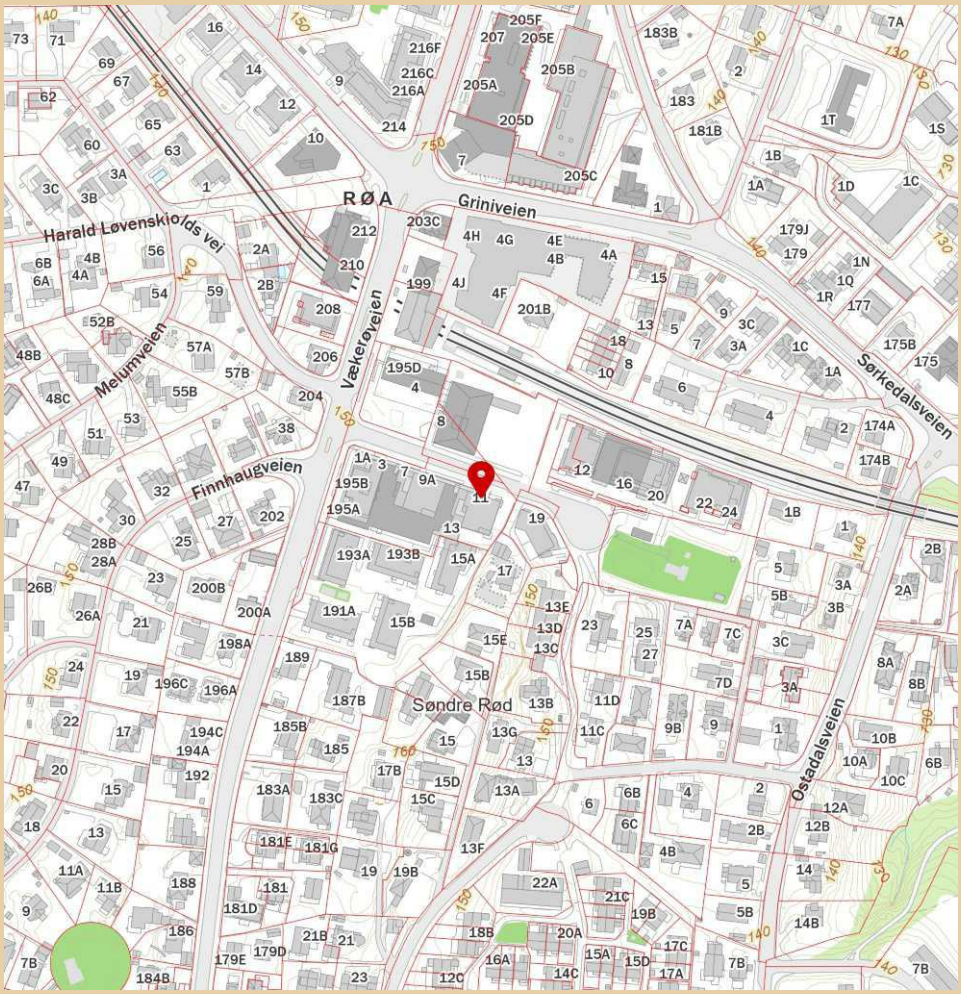
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Tore Hals Mejdells vei 11

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa Linje 2	2 min 0.1 km
Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Sollerud Linje 13	6 min 3.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.4 km

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken... 16 barn	6 min 0.5 km
Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Røa	1 min
Coop Mega Røa	1 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	0 min
Apotek 1 Røa	1 min
Røa Vinmonopol	0 min

SPORT

Austliveien - balløkke	1 min
Søndre Rød ballbinge	6 min
SATS Røa Trening&Bad	1 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

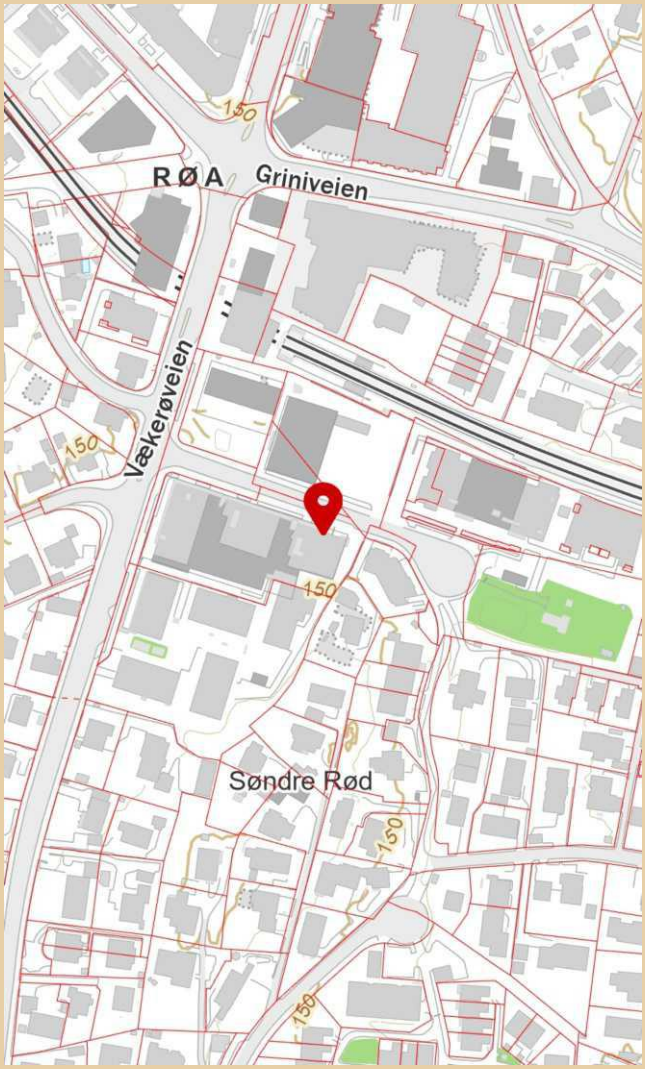
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tore Hals Mejdells vei 11, 0751 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 5, andelsnr. 57 i RØA TORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260077

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

E-post: hammersland@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
