PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

TORE HALS MEJDELLS VEI 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260002

Selger 1 navn
Herman N Reimers Massen

Gateadresse
Tore Hals Mejdells vei 7

Poststed	Postnr
OSLO	0751

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260002

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Watiff i samarbeid med Borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260002

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260002

Tilleggskommentar

Et åpen for endringer dersom dette skulle bli bedre og aktuelt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Nikolai Reimers Massen	c75fbeaeefcab306bdcae a47d879d0a08ffea480	12.01.2026 14:03:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260002

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

Tilstandsrapport

Leilighet H0501
Tore Hals Mejdells vei 7 , 0751 OSLO
OSLO kommune
gnr. 11, bnr. 5
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 77 m²

Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2166 **Referansenummer:** OH1726

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

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



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5. etasje fra 2020.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Utvendig bod er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer H501 for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Leilighet H0501 - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset balkong i støpte konstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom og stue måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Brukstillatelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist en bunnsvill av stål.
Hulltaking er foretatt i soverommet .
Fuktkvotemåling (vekt%) i bunnsvill er ikke gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme.
Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

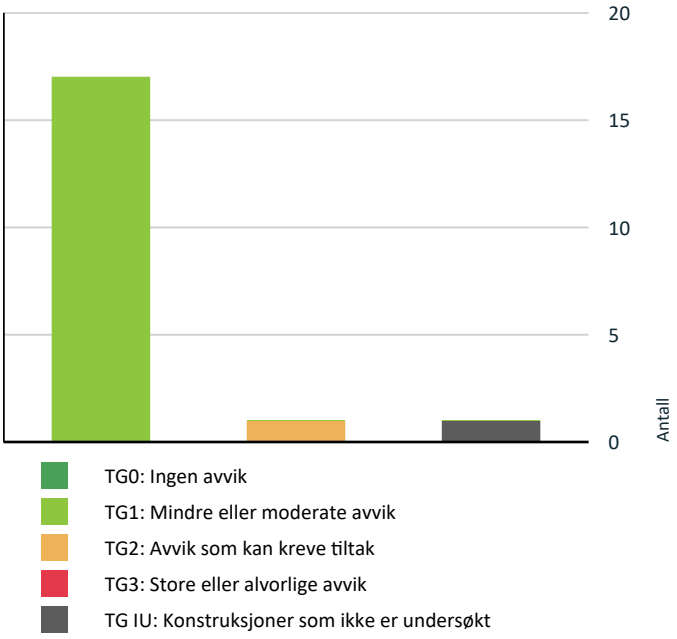
Leilighet H0501

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0501

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0501

Byggeår
2020

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i støpte konstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 12m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom og stue måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Brukstillatelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Tilstandsrapport

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist en bunnsvill av stål.
Hulltaking er foretatt i soverommet .
Fuktkvotemåling (vekt%) i bunnsvill er ikke gjennomført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført mens nåværende eier har hatt leiligheten.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget fra el-anlegget var nytt.
    Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.
    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik utover manglende dokumentasjonogg el-kontroll, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

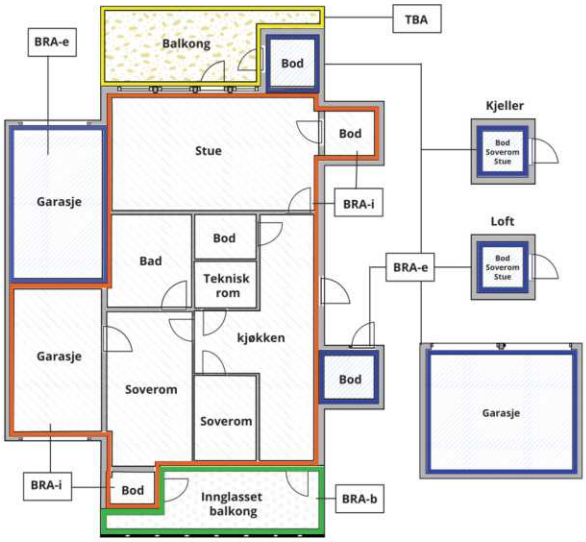
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0501

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	77		12	89	
Kjeller U3		5		5	
SUM	**77**	**5**	**12**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller U3		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 76,5m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,59m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,31m.
Innvendig bod ble målt til 2,7m2.
Innglasset balkong ble målt til 11,6m2.

Bod i kjeller er merket med B501 og ble målt til 5m2.

Parkeringsplass H501.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen inndeling gjør at det vanskelig å få rette gjennomgående målelinjer. Her må man måle enkelt rom og legge sammen arealet. Dette gir en økt risiko for feil måling. Om arealet er viktig så anbefales det og gjennomføre en 3D skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert varmelamper på Innglassetbalkong.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet H0501	74	3

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Herman N Reimers Massen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Tore Hals Mejdells vei 7

Hjemmelshaver
Røa Torg Borettslag

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØA TORG BORETTSLAG	918300783			Massen Herman Nikolai Reimers

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin og sentral beliggenhet på Røa.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, butikker, treningssenter og spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Eier opplyser om at det er vannbåren varme i gulv og elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Montert varmelamper i Innglasset balkong 2024.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Skisse	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

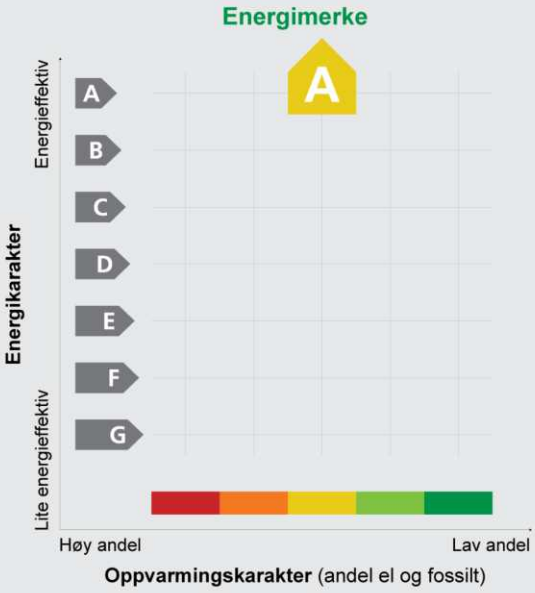
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OH1726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tore Hals Mejdells vei 7
Postnr	0751
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	11
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300646197
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2020-1200762
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:	78,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	04.02.2020	
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 7
Postnr/Sted: 0751 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 11.11.2020 13:56:16
Energimerkenummer: A2020-1200762
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ THNE

Gnr: 11
Bnr: 5
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300646197

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	284303715
ByggIdentId	600270314
BruksenhetsIdentId	604692870
AdresseIdentId	604691432
VegAdresseIdentId	470640736

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	11
Bnr.	5
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tore Hals Mejdells vei 7
Postnummer	0751
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300646197
Bolignr.	H0501
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	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	198 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	34,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	126,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.02.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 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	0,70
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	0,91
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	25,5
Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,7
TotaltNettoEnergibehov	94,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5706 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2949 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5706 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	5706 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5706 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	61,5 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260002 . Vår ref.: 6701-B-39 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røa Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	918300783
Andelseier:	Massen, Herman Nikolai Reimers
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Tore Hals Mejdells vei 7, 0751 OSLO
Andelsnummer:	39
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.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 419,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann/oppvarming	417,20	
Kabel-tv/internett	600,00	
Drift P-plasser	150,00	
Felleskostnader	3 252,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 697,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-

Annen formue:	38 245,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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.

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

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for RØA TORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918300783
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Samfunnshus Vest på Røa.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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
Styrets leder, Petter Halvorsen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Halvorsen velges til møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] og [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Inger Thaulow og Eivind Sylte ble valgt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med rettsprosessene overfor Røa Sentrum og Hent i forbindelse med reklamasjoner på vegne av borettslaget.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000,-

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Halvorsen

Følgende stilte til valg:
Petter Halvorsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arve Breen
Frithjof Ulleberg

Følgende stilte til valg:
Arve Breen
Frithjof Ulleberg

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543416254

Dokument

6701 Røa Torg Borettsalg
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-04-04 13:09:23 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-04-08 10:39:26 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM) OBOS Eiendomsforvaltning AS Organisasjonsnr. 934 261 585 *ali.sheikh.munir@obos.no* +4793420183 *Signert 2025-04-04 13:09:24 CEST (+0200)*	**Petter Kenneth Halvorsen (PKH)** ph@ahm.no +4792013989 *Signert 2025-04-04 14:24:50 CEST (+0200)*
Inger Størmer Thaulow (IST) ingerthaulow@gmail.com +4791183983 *Signert 2025-04-08 10:39:26 CEST (+0200)*	**Eivind Sylthe (ES)** eivind.sylthe@gmail.com +4790914049 *Signert 2025-04-04 13:10:49 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdal
TORE HALS MEJDELLS VEI 7

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524878
8929205

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 5

Vi viser til bestilling av 20260113 for TORE HALS MEJDELLS VEI 7.

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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

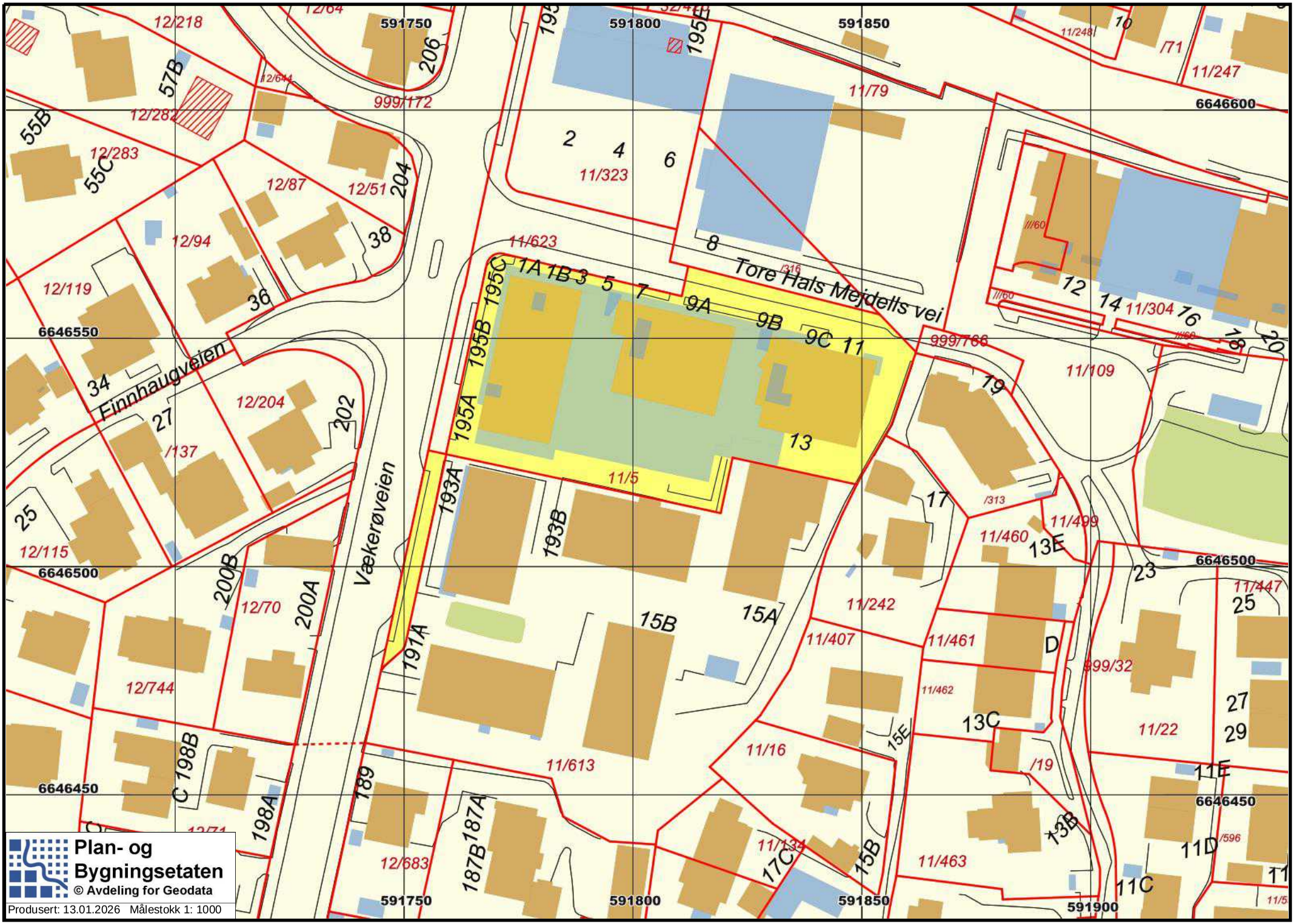
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 1000

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.

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 .....

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201703009 - 133 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Magnus Elton Veflen	Dato: 12.10.2020

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 – Tore Hals Mejdells vei 1 - 13, 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av boligareal i boligblokker, mottatt 23.09.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeid og Plan- og bygningsetaten vurderer at vi kan gi brukstillatelse, som beskrevet under.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C med tilliggende utomhusareal. I etasjene 01, U1, U2 og U3 omfatter brukstillatelsen kun tilkomst for beboere og parkeringsplasser; disse arealene fremkommer av søknadens vedlagte tegninger. Brukstillatelsen omfatter ikke gasspeis i leilighetene og gasstank.

Gjenstående arbeider

- Noen dører og belistning, samt baldakin-kledning
- Gjenstår covercaps, klemmelister og beslag dører

For øvrig gjenstår arbeider med resterende bygningsmasse og utomhusareal, som ikke omfattes av denne brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- før dere kan få midlertidig brukstillatelse 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
        - 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. mai 2002 for den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A13.
- før dere kan få midlertidig brukstillatelse for de resterende delene av felt A17, som ikke omfatter bolig, 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.

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om 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 sendt inn søknad 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 i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

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.

Med vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dato: 21.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201703009-125 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Magnus Elton Veflen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORE HALS MEJDELLS VEI 1 - 13, 2 - 6	Eiendom:	11/5/0/0
Tiltakshaver:	RØA CENTRUM AS	Adresse:	Postboks 13 Røa, 0701 OSLO
Søker:	HENT AS	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Tore Hals Mejdells vei 1 - 13, 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av boligareal i boligblokker, mottatt 02.09.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeid og Plan- og bygningsetaten vurderer at vi kan gi brukstillatelse, som beskrevet under.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boligareal i bygg A og B, med tilhørende uteoppholdsareal. I etasjene 01, U1, U2 og U3 omfatter brukstillatelsen kun tilkomst for beboere og parkeringsplasser; disse arealene fremkommer av søknadens vedlagte tegninger. Søknadens vedlagte utomhusplan viser hvilke uteareal brukstillatelsen omfatter. Gasspeiser og gasstank omfattes ikke av brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider

- Noen dører og belistning, samt baldakin-kledning
- Gjenstår covercaps, klemmelister og beslag dører
- Gjenstår arbeider med utomhusareal som vist på innsendt oversiktskart for ferdiggrad av utomhus

For øvrig gjenstår arbeider med resterende bygningsmasse og utomhusareal, som ikke omfattes av denne brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- før dere kan få midlertidig brukstillatelse 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
    - 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. mai 2002 for den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A13.
- før dere kan få midlertidig brukstillatelse for de resterende delene av felt A17, som ikke omfatter bolig, 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.

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
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om 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 sendt inn søknad 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 i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

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

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

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.02.2021
	201703009 - 161 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Elton Veflen	

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 – Tore Hals Mejdells vei 1 - 13, 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for glassbygg, samt deler av utomhusarealet, som vi mottok 23.12.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for glasspaviljong samt utomhusarealer med unntak av arealer markert i rødt i søknadens vedlagte oversiktsplan. Brukstillatelsen omfatter ikke gassanlegg, herunder gasspeis i leilighetene og gasstank.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår arbeider med gjenstående utomhusareal og gassanlegg, som ikke omfattes av denne brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.08.2021.

Vilkår i den videre prosessen

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
        - 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. 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.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om 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.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

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

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

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

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.11.2020
	201703009 - 148 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Elton Veflen	

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 – Tore Hals Mejdells vei 1 - 13, 2 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for næringsarealer og deler av utomhusarealene, som vi mottok 25.10.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for plan 01, U1 og U2 og utomhus, med unntak av arealer markert i rødt i søknadens vedlagte oversiktsplan og utomhusplan. Brukstillatelsen omfatter ikke gassanlegg, herunder gasspeis i leilighetene og gasstank.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- SL Steinlegging AS
  Utomhusarbeider gjenstår. Se vedlagt oversiktsplan for utomhus
- Tiveta AS
  Noen dører med lister, noen overflater vil mangle ferdigstillelse, baldakin
- Malmerk Fassaadid AS
  Gjenstår covercaps, klemmelister og beslag dører
- Bravida Norge AS

Gjenstår endring av adrs merking, endring av farge på utstyr og endring av sløyfeoppsett.

- Norsk Teknisk Installasjon AS
  Innregulering og igangkjøring av varme og kjøleanlegget i næringsareal. VVS/-sprinkelføringer i glassbygget. Generelt utstyrsmontering i næringsareal
- EE Bygg
  Montering av dører, ferdigstille t-profil himling
- Bjerke ventilasjon AS
  Montering av kanaler og 2 stk DX maskiner. Igangkjøring av aggregat og regulering av luftmengder

For øvrig gjenstår arbeider med resterende bygningsmasse og gjenstående utomhusareal, som ikke omfattes av denne brukstillatelsen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2021.

Vilkår i den videre prosessen

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
    - 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. 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.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om 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.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

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

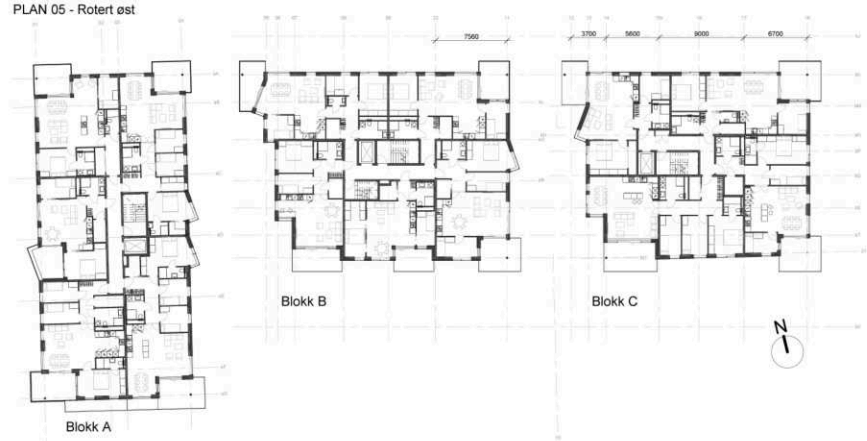
Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

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

Vedlegg E-12



PLAN 05 - Rotert øst



PLAN 04 - Rotert øst

B	01.06.2017	Leilighetsmiksen endret, endrede vinduer oppunder takkant	MH	MH
A	30.03.2017	Endring fra arkivet	MH	MH
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: Røa Torg

Målestokk: 1 : 200 | Tegningsnr.: A27_04 | Rev.: B

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo arkitekter

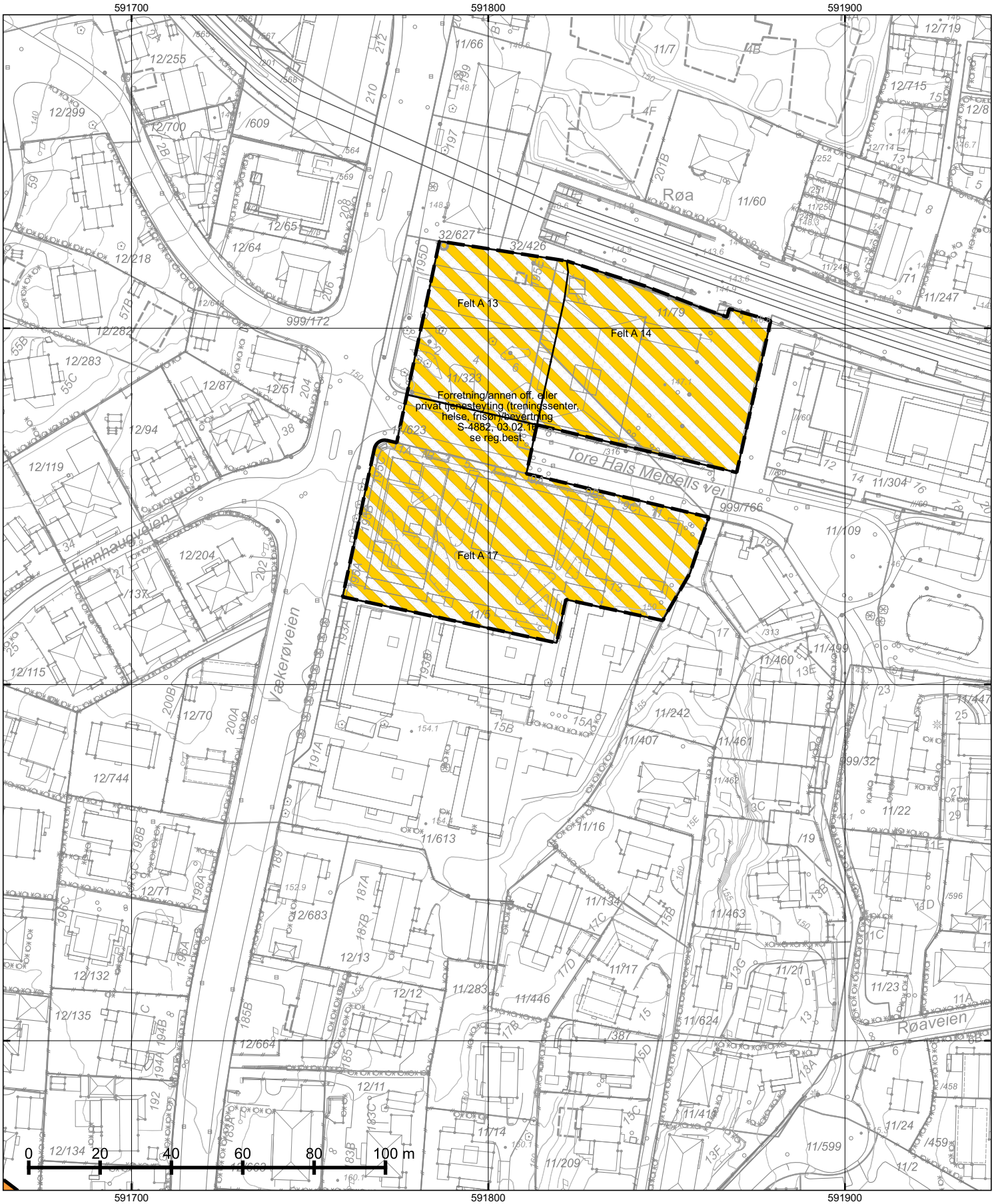
Oppdragsgiver:

Prosjekt: Røa Torg

Tegningsnavn: PLAN 04 + 05

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
21/02/17	TKM	MH	A1	01.06.2017

Målestokk: 1 : 200 | Tegningsnr.: A27_04 | Rev.: B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

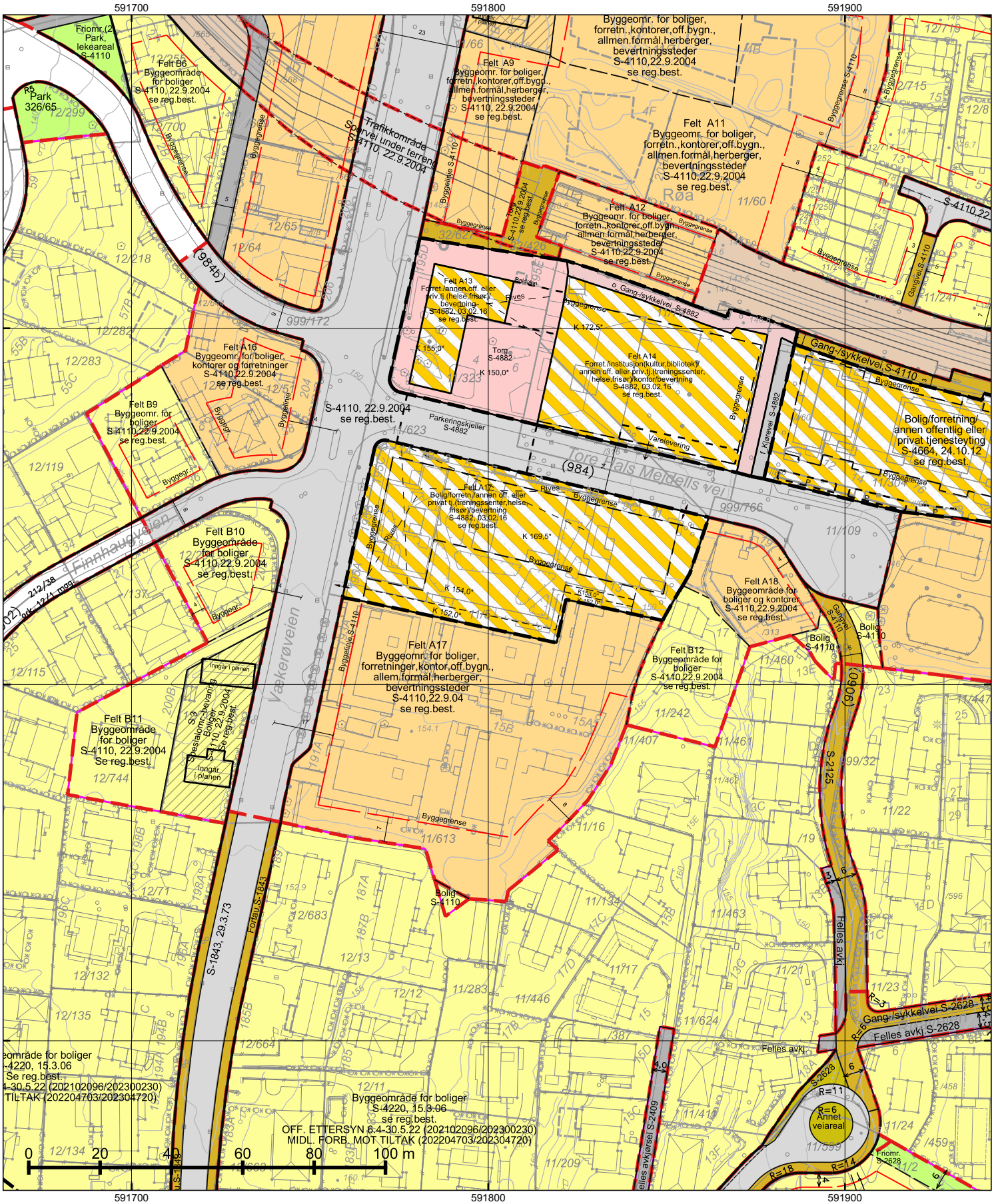
Reguleringskart

– 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: 151600/ 86524878
Deres ref.:
Adresse: Tore Hals Mejdells vei 7
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: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

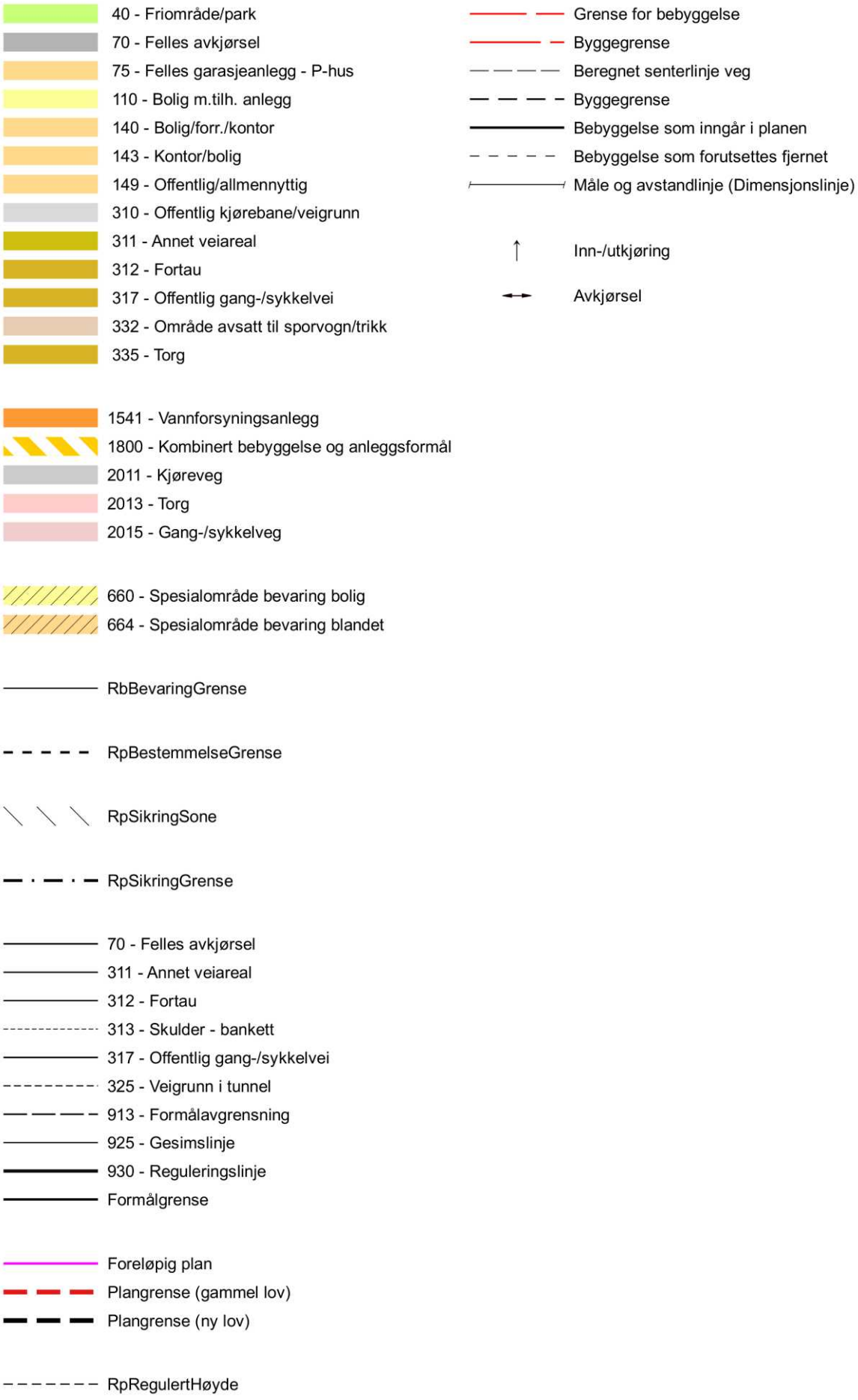
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

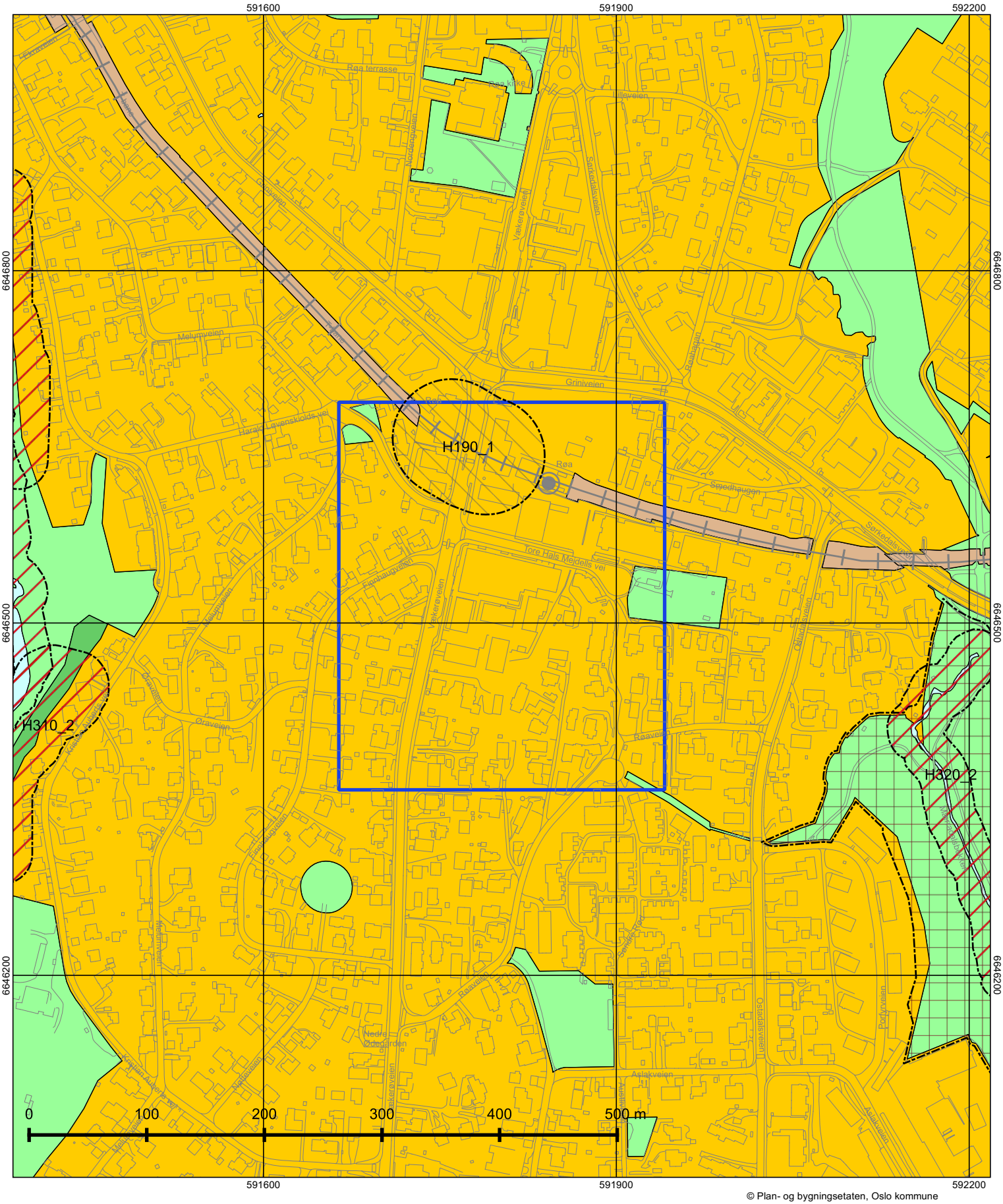
PlottID/Best.nr: 151600/ 86524878
Deres ref.:
Adresse: Tore Hals Mejdells vei 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/5

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: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151600/86524878
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



Tore Hals Mejdells vei 7

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km	
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	14 min 1.1 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km	
Røa Linje 2	2 min 0.2 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	17 min 11.4 km	

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken... 16 barn	5 min 0.4 km	
Røa menighetsbarnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km	
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Røa	1 min
Kiwi Røa	2 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	0 min
Røa Vinmonopol	0 min

SPORT

Austliveien - balløkke	2 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
SATS Røa Trening&Bad	2 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

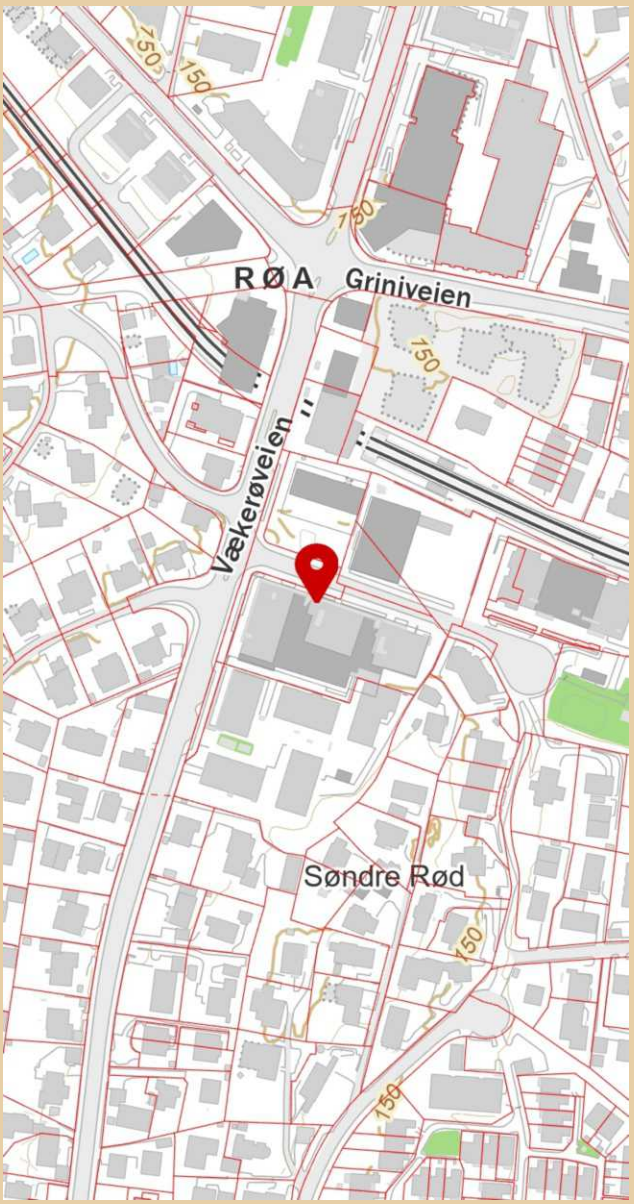
Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 7

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 475 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	14 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Røa Linje 2	2 min 0.2 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	17 min 11.4 km

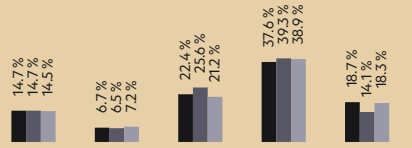
BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken ... 16 barn	5 min 0.4 km
Røa menighetsbarnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Røa	1 min
Kiwi Røa	2 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	2 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
SATS Røa Trening&Bad	2 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

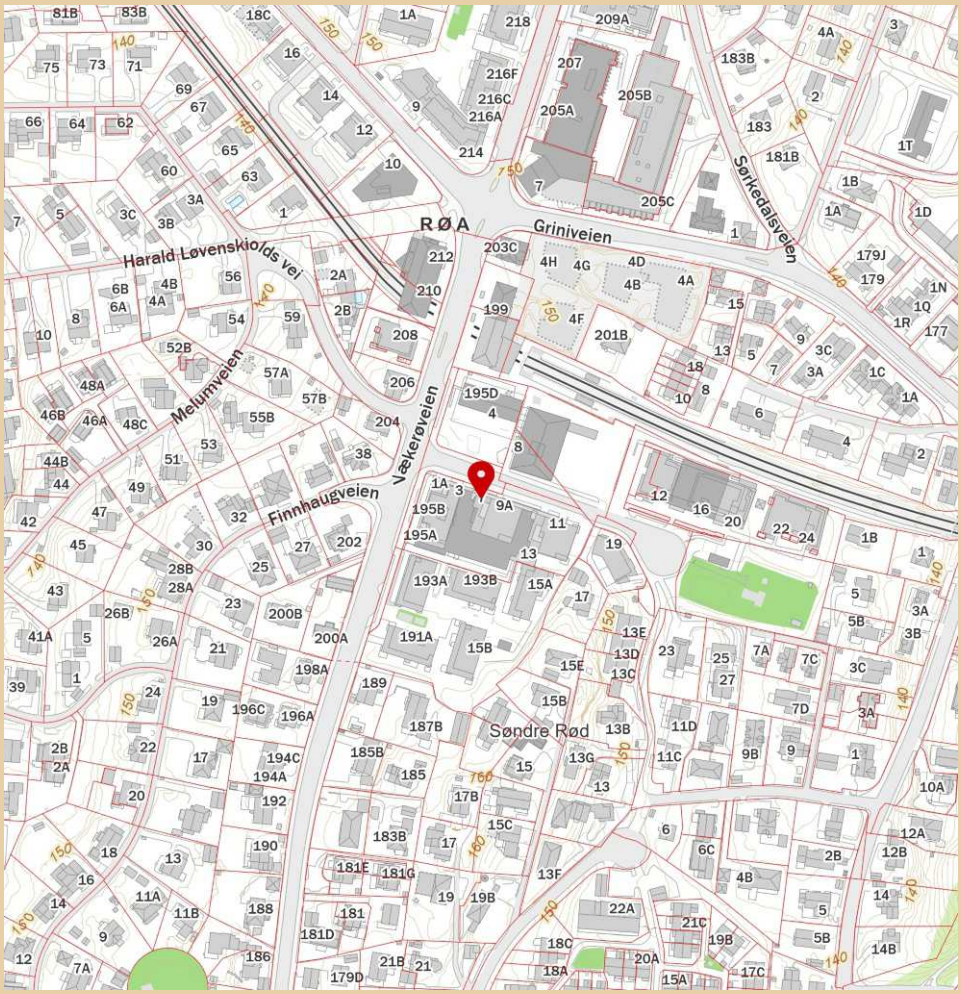
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

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 7

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	14 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røa T Linje 2N, 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Røa Linje 2	2 min 0.2 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	17 min 11.4 km

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Solkroken... 16 barn	5 min 0.4 km
Røa menighetsbarnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Røa	1 min
Kiwi Røa	2 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	0 min
Røa Vinmonopol	0 min

SPORT

Austliveien - balløkke	2 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
SATS Røa Trening&Bad	2 min
EVO Røa	4 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

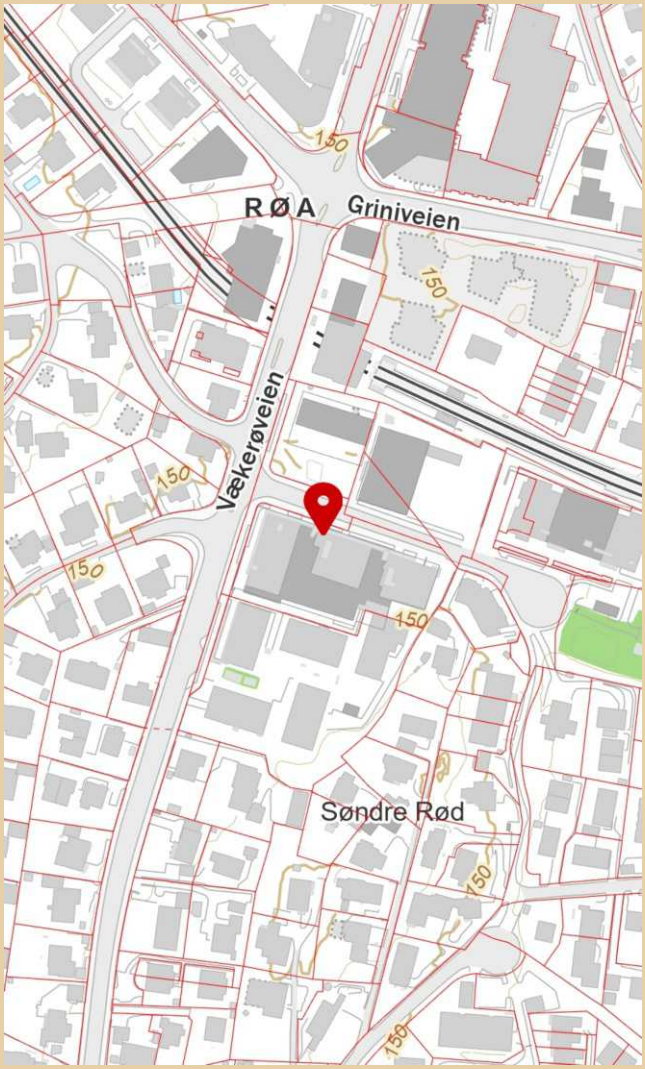
Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 7, 0751 Oslo
Gnr. 11, Bnr. 5, andelsnr. 39 i RØA TORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@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.
