NORDVIK

Tore Hals Mejdells vei 24

3 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Tore Hals Mejdells vei 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
59	Om boligen
71	Nabolagsprofil
73	Tilstandsrapport
98	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
237	Kontaktinfo
240	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
243	Forbrukerinformasjon om budgivning
244	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Stor 4-roms endeleilighet med 43 kvm solrik hjørneterrasse | To garasjeplasser | To bad | Heis | Sentralt nær "alt"

Prisantydning	**15 000 000,-**
Omkostninger	**385 250,-**
Totalpris	**15 740 993,-**
Fellesgjeld	**355 743,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 444,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

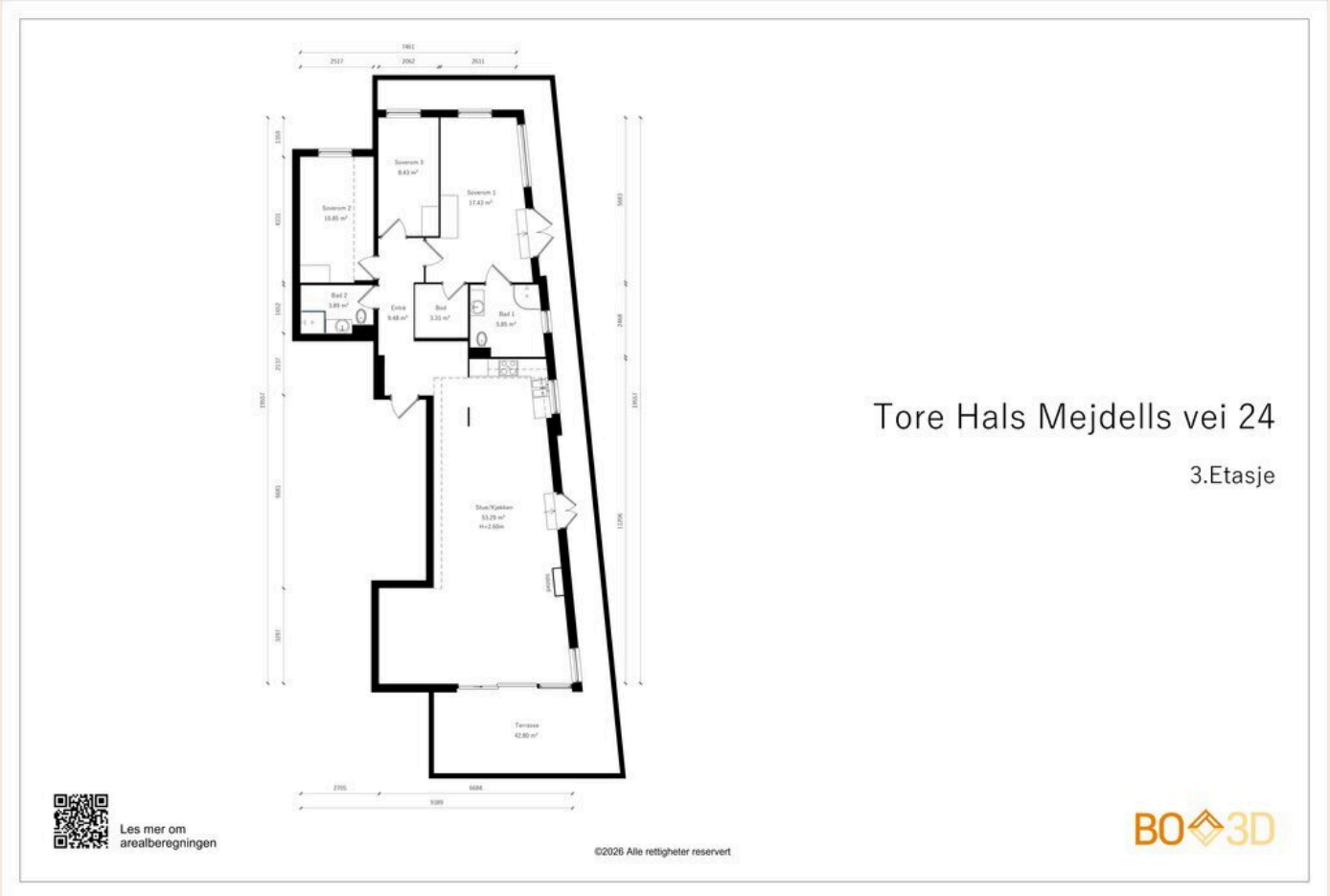
Kort fortalt

Stor og gjennomgående 4-roms endeleilighet med attraktiv intern beliggenhet. Leiligheten har en god planløsning med fin flyt til uteområdene, store vindusflater og flott utsikt. Terrassen på hele 43 kvm strekker seg rundt tre sider av leiligheten og byr på svært gode solforhold. Heis til to garasjeplasser og umiddelbar nærhet til servicetilbud og kollektivtransport.

- Stor og lys endeleilighet med usjenert beliggenhet
- Hjørneterrasse på 43 kvm, oppgradert 2026
- Meget gode solforhold og flott, langstrakt utsikt
- Heis til to garasjeplasser
- Stue med gasspeis og utsikt
- Tre soverom og to bad
- God takhøyde, store vindusflater og masse lys
- Kjellerbod
- Varmtvann inkl.
- Tøffelavstand til Røabadet, Sats og Kiwi
- T-bane, buss og "alt" av servicetilbud utenfor døren

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm























































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO
Gnr 11, bnr 304, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Eldar Simonsen
Bjørn Arne Simonsen
Inger Anne Gurigard

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)
355 743,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 355 743,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
383 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
385 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
398 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 740 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 753 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2015

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, stue/kjøkken, to bad/vaskerom, tre soverom og bod
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i parkeringskjeller på 4,8 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,58 meter

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to bad/vaskerom, tre soverom og bod. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 4,8 kvm.

Standard
Gang:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 3. etasje. Enkel adkomst med heis til leilighetsplan fra felles inngangsparti og garasjeanlegg hvor leiligheten disponerer to garasjeplasser. Romslig gang med 1-stavs parkett, lysmalte veggoverflater og downlightsbelysning. Gangen utgjør leilighetens naturlige bindeledd mellom oppholdsrommene og den private sonen. Planløsningen

er gjennomtenkt og funksjonell, med en tydelig adskillelse mellom stue- og kjøkkenavdelingen og soveromsavdelingen. Dette skaper en god balanse mellom sosiale og private arealer, og bidrar til både ro og komfort i hverdagen.

Stue:
Stor og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Leilighetens attraktive endebeliggenhet kommer særlig til sin rett i oppholdsrommet, hvor store vindusflater mot flere himmelretninger slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Flott, langstrakt utsikt og gode lysforhold gjennom dagen. Den gode intern beliggenheten gjør samtidig leiligheten godt skjermet for innsyn.

Oppholdsrommet har 1-stavs parkett, god takhøyde en gjennomtenkt planløsning med naturlig flyt mellom stue, kjøkken og utearealer. En stemningsfull gasspeis er plassert sentralt i rommet og tilfører både varme og hygge på kjølige dager. Peisen betjenes enkelt med fjernkontroll. Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord og mediemøblement, og innredningsmulighetene er mange.

Fra stuen er det utgang til den imponerende terrassen via både skyvedør og tofløyet balkongdør, noe som skaper en sømløs overgang mellom inne- og utearealene. Terrassen utgjør en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og innbyr til både avslappende hverdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Den flislagte terrassen ble oppgradert i 2026 og strekker seg rundt tre sider av leiligheten. Med et areal på hele ca. 43 kvm byr den på svært gode solforhold og flere soner for ulike behov. Her er det god plass til både spisegruppe, loungeområde, beplantning og øvrig utemøblement. Terrassen er også utstyrt med pergola og gassuttak for grill, noe som legger til rette for lange sommerdager og hyggelige måltider utendørs.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i naturlig forlengelse av stuen, og sammen danner de et åpent og sosialt oppholdsrom med god plass til både hverdagsliv og gjester. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. En praktisk frokostbenk tilfører både ekstra benkeplass, oppbevaring og sitteplasser.

Kjøkkenet er utstyrt med kombinert kjøle-/fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Den funksjonelle utformingen gir gode arbeidsflater og effektiv utnyttelse av rommet. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, samtidig som kjøkkenet nyter godt av den flotte utsikten og den luftige romfølelsen som preger leilighetens oppholdsarealer.

Bad/vaskerom med adkomst fra gang:
Helfliset bad med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med skyvedører. I tillegg er det opplegg og avsatt plass for vaskemaskin.

Bad tilknyttet hovedsoverom:
Romslig og moderne bad med direkte adkomst fra hovedsoverommet. Badet er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Innredningen består av vegghengt toalett, dusjhjørne med skyvedører samt en romslig baderomsinnredning med servant, stor kommode og speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det store vinduet sikrer gode lysforhold og luftemulighet.

Soverom:
Leiligheten har en gjennomtenkt og god planløsning, hvor soverommene er samlet i en egen, privat avdeling sammen med begge badene. Denne løsningen skaper en naturlig adskillelse mellom oppholdsrommene og den mer private delen av leiligheten, og bidrar til både komfort, ro og privatliv.

Leiligheten inneholder tre gode soverom, alle med 1-stavs parkett, lysmalte veggflater og store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Rommene har store vindusflater og flotte utsiktsforhold som bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med direkte adkomst til eget bad og tilhørende bod/walk-in garderobe. I tillegg er det utgang til terrassen via en tofløyet balkongdør, noe som gir en ekstra følelse av rom og nærhet til utearealene. Soverommet har også gode oppbevaringsmuligheter i stort garderobeskap. De to øvrige soverommene er noe mindre, men har fleksibel anvendelse. Rommene egner seg like godt som barnerom og gjesterom som hjemmekontor eller hobbyrom. Begge er innredet med garderobeskap.

Parkering
Til leiligheten medfølger to garasjeplasser. Garasjeplassene ligger ved siden av hverandre og det er lagt opp infrastruktur fot elbillader. Det er heisadkomst fra leilighetsplan til garasjeanlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bærum mur og flis AS har skiftet gulv, membran og sluk på terrasse mars/april 2026. Arbeidene er utført i regi av sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved

bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar:
Se rapport fra takstmann ifm tilstands grader og avvik baderom

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar:
Det er pågående arbeider med ny membran på alle terrasser i sameiet, jmf. pkt. 2

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv:
Det er fuget/sparklet små sprekker i tak og vegg ifm maling av leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall:
Rapport fra takstmann ifm salg av leilighet 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Rapport fra takstmann ifm salg av leilighet 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv:
Ifm pågående arbeider med utskifting av sluk og membraner på terrassene vil det iflg sameiet påløpe kostnader som skal fordeles beboerne ihht sameie brøken.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner
- Ytterveggene er i betong med pusset og malt fasade
- Yttertaket er flatt og tekket med papp/membran
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden
- Balkongdører med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden
- Terreasse på 43 kvm med utgang fra soverom og stue/kjøkken. Gulv belagt med fliser. Nylig oppgradert i 2026

Innvendig:
- Bygningen har heis og trapper i betong
- Gulv med parkett
- Vegger med glatt malt utførelse
- Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom
- Etasjeskille av betong/elementer
- Innvendige dører med glatte dørblader
- Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler

Innvendig > Overflater:
· Det er registrert stedvise merker og skjolder i parkett.

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Det er ikke registrert smøremembran på mansjett i sluket. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig/det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Det er ikke registrert smøremembran på mansjett i sluket. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig/det foreligger ingen dokumentasjon.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøl, komfyr og oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i stue
- Varmekabler på begge bad
- Panelovner
- Varmtvann gjennom fellesanlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 444,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renter og avdrag felles lån, garasjeplass, felles bygningsforsikring, kabel-tv/internett, bod, vaktmestertjenester, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 5 959
Garasje: kr. 719
Tillegg bod: kr. 92
Avdrag felleslån: kr. 235
Avdrag felleslån: kr. 371
Avdrag felleslån: kr. 60
Renter felleslån: kr. 650
Renter felleslån: kr. 151
Renter felleslån: kr. 602
Renter felleslån: kr. 430
Avdrag felleslån: kr. 175

Fra 01.07.2026 øker de totale månedlige felleskostnadene til kr. 9601 (renter og avdrag). Sameiet har felles lån og andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Se vedlagte meglerbrev for ytterligere informasjon.

Det er lagt opp til to ekstra månedlige innbetalinger av felleskostnader. Den første ble gjennomført i mars 2026. Neste planlegges i september 2026.

Det gjøres oppmerksom på at ett av sameiets lån (lånenr. 15162233413) pr. juni 2026 ikke er innfaset i de løpende felleskostnadene. Seksjonens andel av lånet utgjør kr 23 597, og første termin for renter og avdrag er opplyst å være 30.09.2026. Kjøper må derfor påregne at felleskostnadene vil øke når lånet begynner å belastes med renter og avdrag.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet. Eiendomsskatt faktureres seksjonen direkte.

Eiendomsskatt
Kr 4 426,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 003 610,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 719 443,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør av tv/internett er Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Røa Bad Boligsameie, orgnr. 915 525 466

Om sameiet
Sameiet består av tre blokker med adresse Tore Hals Mejdells vei 12-24 og inkluderer gårds- og bruksnummer 11/304 og gårds- og bruksnummer 311/1.
Bygget består av 59 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Næringsseksjoner omfatter parkering, butikklokaler, bad og treningslokaler.

Røa Bad Boligsameie omfatter gårds- og bruksnummer 11/304 seksjon 1-61 som ligger over bakken Boligsameiet har driftsansvaret.

Seksjonene under bakken er organisert i Sameiet Røa Næring. Dette sameiet har driftsansvaret for seksjonene 1-8, med unntak av seksjon 5. Seksjon 5 i gårds- og bruksnummer 311/1 er parkerings- og bodområdet for boligene og driftes av Røa Bad Boligsameie.

Hjemmeside: Https://roabad.boligsameie.net

Styreleder: Jon Martin Østbye.
E-post: styret@roabadbs.no

Vaktmester: Vaktmestertjenester ivaratas av Oslo Viken Eiendomssdrift AS (OVED)

Trappevask: Ivaretas av 1 Hjelpende Hånd. 1 gang ukentlig i sommerhalvåret, 2 ganger i vinterhalvåret. De har også ansvar for utomhusområdet, både gressklipping, feiing og måking. Ballbingen og det tilliggende store grøntområdet er kommunalt.

Sameiet ønsker enhetlig merking av postkasser og dørklokketablåer;
Postkassemerking: Skilt bestiller du på Jernia, Røa
Dørklokkemerking: Navn/montering bestilles via styret, roa.bad.boligsameie@outlook.com

Forretningsførsel og revisjon:
· Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl
· Revisor er KPMG.

Forsikring:
Røa Bad Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP960885. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

I forbindelse med skadesakene som følger av lekkasjene på terrassene, er det klarlagt at bygningsforsikringen som er tegnet i If gjennom Usbl, har vesentlige mangler ved at forsikringen ikke dekker skader på utvendige konstruksjoner, dvs yttervegger, tak og terrasser. Styret har tegnet avtale med ekstern rådgiver med formål å evaluere gjeldende forsikringsavtale.

Styrets arbeid 2025:

Vedlikeholdsplan:
Med unntak av utbedring av grøntarealer, er alle aktiviteter som spesifisert i vedlikeholdsplanen for 2025 gjennomført. I 2026 vil ferdigstillelse mht utbedring av lekkasjer og brannisolasjon ha første prioritet. Andre halvdel av beisingen vil også ferdigstilles. Opparbeiding av grøntarealene er avhengig av når disse prosjektene er ferdige. Ut over dette ingen vesentlige eller kostnadskrevende vedlikeholdsoppgaver som står for tur i 2026.

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

Utbedring lekkasjer og brannisolasjon:
Det foretas nå utbedringsarbeider på flere terrasser i sameiet. Arbeidet består primært i å utbedre lekkasjer og manglende brannisolasjon. Dette er et arbeid som vil pågå fram mot sommeren 2026. Styret har inngått avtale med Bærum Mur & Flis AS som er ansvarlig for utbedringsarbeidene.

Styret har videre engasjert OBOS Prosjekt som ekstern byggeleder til å følge opp økonomien i utbedringsarbeidene samt kvaliteten på disse. Det er meget viktig at utførelsen er i henhold til brannstrategi, brannforskriftene og byggeforskriftene.

Den samlede kostnaden for utbedringsarbeidene er anslått til 22,5-25 millioner kroner. Kostnadene fordeles mellom seksjonene i henhold til vedtektene, med 70 %

fordelt etter
seksjoneringsbrøken og 30 % med et likt beløp for alle seksjonene. Utbedringsarbeidene lånefinansieres og renter samt avdrag blir betalt gjennom de månedlige fellesutgiftene.

Reklamasjon/Forsikring:
Styret har reklamert overfor Røa Utvikling AS og Auctus AS som utbygger av boligsameiet på de omfattende feilene som har forårsaket vannlekkasjene fra terrassene og fasadene,
samt de feil som er avdekket mht. brannsikring i forbindelse med utbedring av vannlekkasjene. Både Røa Utvikling og Auctus har bestridt ansvar. Sameiet har derfor tatt ut forliksklage overfor begge selskapene for å forsøke å få til en dialog med disse om ansvaret, og for å avbryte en eventuell foreldelse av krav. Saken ventes å bli behandlet i forliksrådet før eller umiddelbart etter sommeren 2026.

Styret har videre meldt krav til forsikringsselskapet om dekning av utbedringskostnadene for diverse skader på terrasser, yttervegger og rekkverk som følge av de feil som har
forårsaket lekkasjene og mangelfullt arbeid fra utbygger. Forsikringsselskapet har hittil ikke akseptert ansvar, jf. avsnittet om forsikring overfor. Styret har i den forbindelse
engasjert Mycoteam AS for å få bistand til oppfølging overfor forsikringsselskapet, samt for å få foretatt en kontroll av om vannlekkasjene kan ha forårsaket soppskader på bygningen. Så langt er slike skader ikke påvist.

Utbygging Røabadet:
Bydelsutvalget har på sitt møte 19. mars 2026 besluttet å anbefale at byrådet finner en løsning med eier slik at badet kan drives videre. Styret har ikke mottatt noe informasjon fra eier, men det ser ut som alternativene er utbygging eller nedleggelse. Selv om begge alternativene har betydning for boligsameiet, er det nok en utbygging som vil påvirke mest. Styret vil følge opp dette slik at boligsameiets interesser blir ivaretatt på best mulig måte.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 355 743,-pr. 02.06.2026

Sameiet gjennomfører for tiden et større vedlikeholds- og utbedringsarbeid på flere av byggets terrasser.
Arbeidene omfatter blant annet utbedring av lekkasjer og manglende brannisolasjon, og er planlagt ferdigstilt innen sommeren 2026. Prosjektet finansieres gjennom felles lån i sameiet, og seksjonens andel av låneopptaket er inkludert i oppgitt fellesgjeld. Tilhørende renter og avdrag inngår i de månedlige felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at ett av lånene pr. juni 2026 ennå ikke er innfaset i de løpende felleskostnadene, og at disse derfor må forventes å øke når renter og avdrag på dette lånet begynner å løpe. Se vedlagt årsberetning i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om prosjektets omfang, finansiering og kostnadsfordeling.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160422685, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 02.06.2026: 4 905 292
Andel av saldo: 77 875
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2045)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15161098415, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 02.06.2026: 1 480 667
Andel av saldo: 27 325
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

Lånenummer: 15161435705, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2026: 6 939 320
Andel av saldo: 109 164
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 15161802627, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 02.06.2026: 7 487 133
Andel av saldo: 117 782
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2045)

Lånenummer: 15162233413, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 02.06.2026: 1 500 000
Andel av saldo: 23 597
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin

31.03.2046)
Innfrielse 30.03.2046

Fellesformue
Kr 47 923,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet i 2025 utgjorde -8,9 millioner kroner. Det var budsjettert med et 0-resultat. Avviket skyldes ene og alene kostnadene knyttet til utbedring av lekkasjer og brannisolasjon.

I 2026 er det budsjettert med et underskudd på 7,8 millioner kroner. Ny informasjon tyder på at underskuddet vil bli høyere enn antatt. Det negative resultatet kan i sin helhet tilskrives nevnte kostnader.

Det er lagt opp til to ekstra månedlige innbetalinger av felleskostnader. Den første ble gjennomført i mars 2026. Neste planlegges i september 2026. Etter at utbedringsarbeidene er avsluttet vil styret ta ny stilling til behovet for langsiktig finansiering.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for andre beboere. Se vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP960885

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 484 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tore Hals Mejdells vei 24 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røa. Et nyere og populært sameie med dagligvarebutikk (Kiwi), Røabadet og Sats treningssenter i samme bygg. Området har et godt kollektivtilbud, og du finner både T-bane og buss innen få minutters gange.

Utenfor inngangsdøren finner man «alt» av servicetilbud. Rett over veien ligger Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Litt lengre opp i veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Området sokner til gode skoler og har et svært godt idrettstilbud for både sommer og vinteridretter. Det er kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller helt opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Skoler og barnehager
Huseby barneskole
Hovseter ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.11.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting iht. S-4664. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Tore Hals Mejdells vei 17 - oppføring av to leilighetsbygg med parkeringskjeller
Saksnummer: 2025/11107 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511107

Griniveien 4 A-H - oppføring av fire boligblokker med næring på bakkeplan
Saksnummer: 2025/09109 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509109

Griniveien 7 - Vækerøveien 205 D - 207 - oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon - Røa senter
Saksnummer: 2025/12376 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512376

Griniveien 7 - boring av 25 energibrønner, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2025/23027 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523027

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/11/304/58:
29.01.1968 - Dokumentnr: 1288 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 263025 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2013 - Dokumentnr: 175223 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2013 - Dokumentnr: 175223 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2015 - Dokumentnr: 218728 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1
Rett til nødvendig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2015 - Dokumentnr: 218731 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/7501

13.03.2019 - Dokumentnr: 303520 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:311 Bnr:1 Snr:6
Gjelder areal skravert vedlegg 2, som er innendørs og under bakkenivå
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 490,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 6 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 206 652,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tore Hals Mejdells vei 24

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 🚗 3.6 km

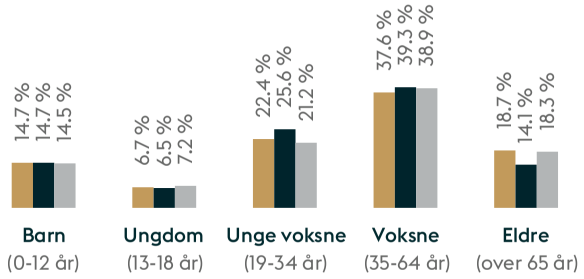
Offentlig transport

Røa	Linje 2	2 min 🚶 0.2 km
Røa T	Linje 2N, 41, 42, 42N	4 min 🚶 0.3 km
Sollerud	Linje 13	8 min 🚗 3.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚗 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 11.9 km

Barnehager

Røa menighetsbarnehage (1-5 år...	84 barn	8 min 🚶 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Solkr...	16 barn	7 min 🚶 0.6 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	10 min 🚶 0.8 km

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

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Austliveien - balløkke	1 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
SATS Røa Trening&Bad	1 min
EVO Røa	6 min

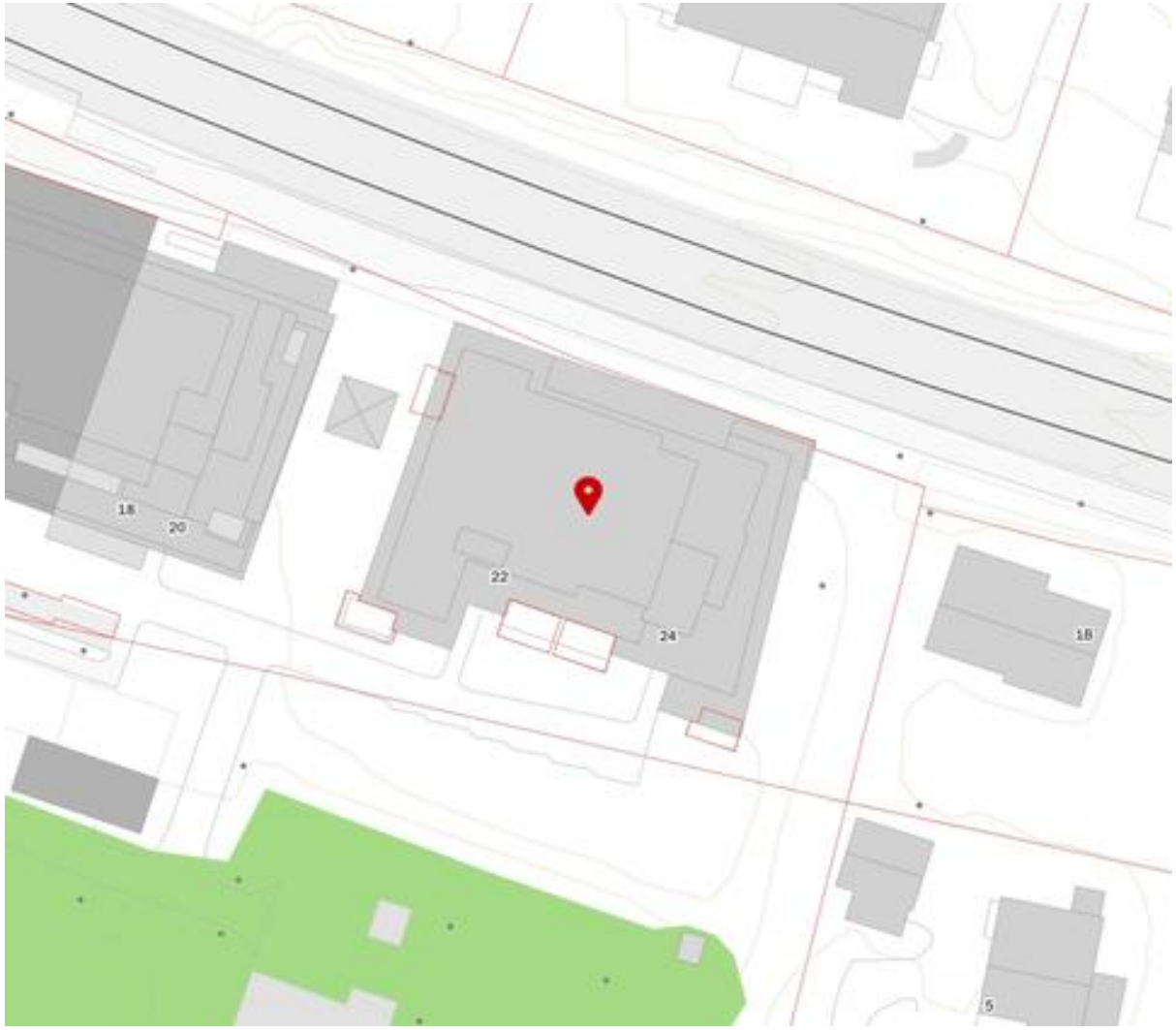
«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— 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

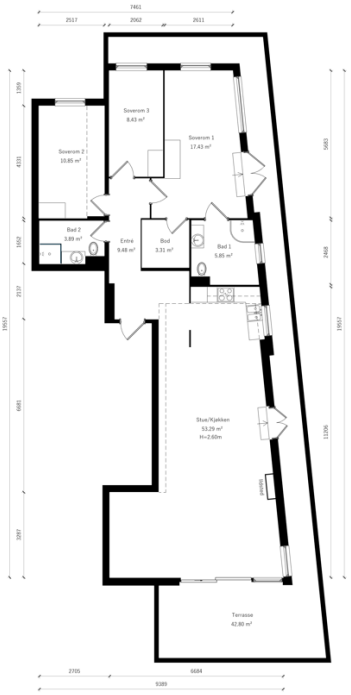
Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 304, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2452 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KP1442

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Byggeår: 2015

Bygningen er beliggende i Tore Hals Mejdells vei 12 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong med pusset og malt fasade. Yttertaket er flatt og tekket med papp/membran. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har heis og trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong/elementer. Det er installert dørcalling.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

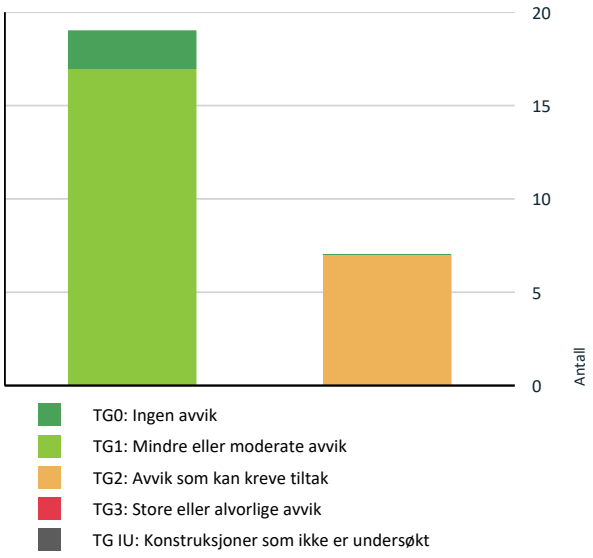
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

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.

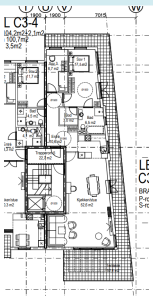
Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2014. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terreasse på 43 kvm med utgang fra soverom og stue/kjøkken.

Gulv belagt med fliser.

Nylig oppgradert i 2026.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise merker og skjolder i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig.



Merker i gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2015

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Årstall: 2015

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

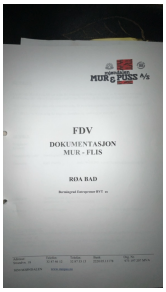
Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: FDV for fliser.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



FDV fliser

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2015

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 23 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

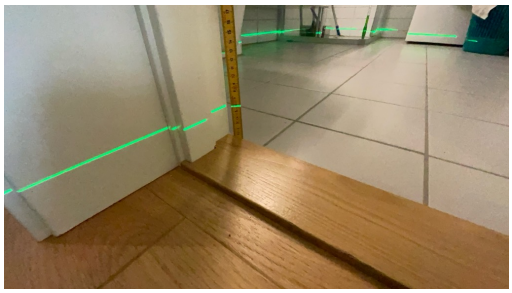
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Forholdet kan medføre at vann ledes ut av våtsonen og gi økt risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å sikre avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Tettesjkt gulv:
Smøremembran, synlig mansjett klemt under klemring.
Tettesjikt vegger: Ukjent.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Det er ikke registrert smøremembran på mansjett i sluket. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig/det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2015



Papirtest

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom.
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: FDV for fliser.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2015



FDV fliser

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes bruk av fuktbestandig vindu eller tilpasset beskyttelse for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 15 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

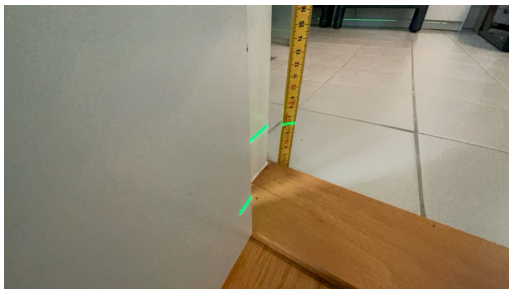
Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast og stålsluk.

Tettesjkt gulv:
Smøremembran, synlig mansjett klemt under klemring.
Tettesjikt vegger: Ukjent.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt på vegger kan ikke konstateres. Det er ikke registrert smøremembran på mansjett i sluket. Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig/det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.

Tilstandsrapport



Sluk



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdører i glass.

Årstall: 2015

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2015



Papirtest

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bakplate fra tilstøtende rom: Soverom.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

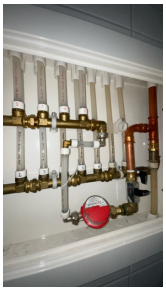
Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2015



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og badene i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2015

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Motorenhet for filterbytte plassert i bod.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015



Motorenhet

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gaspeis plassert i stue og opplegg for tilkobling av gassgrill på terrasse.

I følge dokumentasjon har sameiet en avtale om årlig service på anlegget.
Tilstandsgrad gis med det som grunnlag.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
2 stk bad, ja

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Vet ikke / Lysarmatur på soverom, Nye stikk kjøkken + Ny stikk ved garasjeplass.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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?
    Ukjent

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 samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring fra byggeår

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

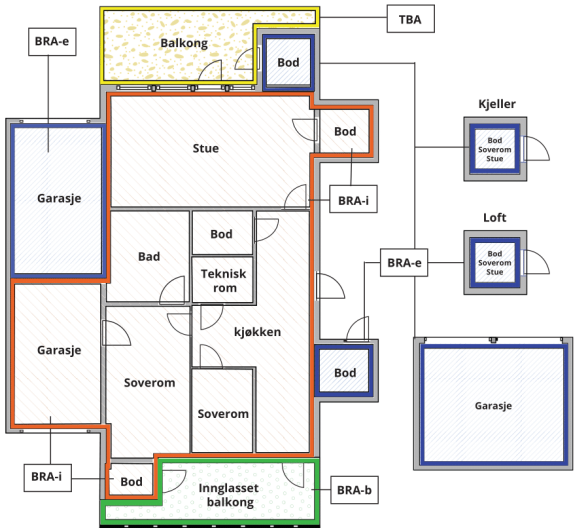
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	116			116	43
Kjeller		5		5	
SUM	**116**	**5**			**43**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,58m

Bod i parkeringskjeller på 4,8 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Boenheten har tilhørende parkeringsplasser nummer 05 og 06 for biler i felles parkeringskjeller. Det er lagt opp infrastruktur fot elbillader i følge selger. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på terrasse i regi av sameiet i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Morten Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	304		58		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tore Hals Mejdells vei 24

Hjemmelshaver
Simonsen Arne

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Selger	26.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Eldar Simonsen	9578-5999-4-1272950	2026-03-31 10:14:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Bjørn Arne Simonsen, Inger Anne Gurigard, Morten Eldar Simonsen

Fullmektige
Morten Eldar Simonsen for Inger Anne Gurigard, Bjørn Arne Simonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arne Simonsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arne Simonsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00021584685
Forsikret i: Innboforsikring i Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum mur og flis AS har skiftet gulv, membran og sluk på terrasse mars/april 2026. Arbeidene er utført i regi av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Se rapport fra takstmann ifm tilstands grader og avvik baderom

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er pågående arbeider med ny membran på alle terrasser i sameiet, jmf. pkt. 2

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er fuget/sparklet små sprekker i tak og vegg ifm maling av leiligheten.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann ifm salg av leilighet 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra takstmann ifm salg av leilighet 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ifm pågående arbeider med utskifting av sluk og membraner på terrassene vil det iflg sameiet påløpe kostnader som skal fordeles beboerne ihht sameie brøken.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Eldar Simonsen	**2026-03-31**

Identifikasjon

Morten Eldar Simonsen

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



Adresse	
Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300356519**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **58**	Bruksenhetsnummer **H0302**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,44 kWh/m²	**13 386 kWh**



Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Tore Hals Mejdells vei 24, 0751 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Røa Bad Boligsameie		**Vår ref.:**	635/58	**Fødselsdato eier:**	12.04.1931
Tore Hals Mejdells vei 24		**Type:**	Boligsameie		
0751 OSLO		**Eiere:**	Arne Simonsen		
Organisasjonsnr:	915 525 466	**Seksjonsnr:**	58		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 444**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 959
	Avdrag felleslån	235
	Avdrag felleslån	371
	Garasje	719
	Avdrag felleslån	60
	Renter felleslån	650
	Renter felleslån	151
	Renter felleslån	602
	Renter felleslån	430
	Avdrag felleslån	175
Tilleggsytelser:	tillegg bod	92

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **9 601**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 959
	Renter felleslån	132
	Avdrag felleslån	235
	Avdrag felleslån	371
	Garasje	719
	Avdrag felleslån	60
	Renter felleslån	650
	Avdrag felleslån	25
	Renter felleslån	151
	Renter felleslån	602
	Renter felleslån	430
	Avdrag felleslån	175
Tilleggsytelser:	tillegg bod	92

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	355 743	Gjeld siste årsoppg.:	192 541
Klient ajourf. lån:	22 312 412,95	Klient gj. s. årsoppg.:	11 935 976

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160422685, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 02.06.2026: 4 905 292

Andel av saldo: 77 875

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2045)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15161098415, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.

Boligopplysninger:

Røa Bad Boligsameie	**Vår ref.:**	635/58	**Fødselsdato eier:**	12.04.1931
Tore Hals Mejdells vei 24	**Type:**	Boligsameie		
0751 OSLO	**Eiere:**	Arne Simonsen		

Organisasjonsnr: 915 525 466

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 02.06.2026: 1 480 667
Andel av saldo: 27 325
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

Lånenummer: 15161435705, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 02.06.2026: 6 939 320
Andel av saldo: 109 164
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 15161802627, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 02.06.2026: 7 487 133
Andel av saldo: 117 782
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2045)

Lånenummer: 15162233413, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 02.06.2026: 1 500 000
Andel av saldo: 23 597
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2046)
Innfrielse 30.03.2046
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr -2,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	192 541	Andre inntekter:	1 331
Annen formue:	47 923	Utgifter:	5 259		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 11/304 - seksjon:58

Boligopplysninger:

Røa Bad Boligsameie	**Vår ref.:** 635/58	**Fødselsdato eier:**	12.04.1931
Tore Hals Mejdells vei 24	**Type:** Boligsameie		
0751 OSLO	**Eiere:** Arne Simonsen		
Organisasjonsnr: 915 525 466			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk med heis

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP960885

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.2015			SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Det er planlagt vesentlig vedlikeholdsarbeid og sameiet vil finansiere dette med lån og egeninnbetaling. Økt andel fellesgjeld må påregnes.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

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

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



INNKALLING 2026

Røa Bad Boligsameie

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Samfunnshus Vest

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Røa Bad Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån

5.2 Husordensregler

5.3 Avregning vann og gass

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 490.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån

Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets lån.

Det er en forutsetning at sameiets eksisterende lån er fult utbetalt og refinansieres til ett lån som skal inngå i avtale om ekstraordinære nedbetalinger

Det er også en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.

Ordningen forutsetter avtale mellom sameiet og Usbl og mellom sameiet og seksjonseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

· De månedlige giroene får egne beløp for renter og avdrag og sameiet kan ikke gi fritak for disse beløpene til seksjonseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

· Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med slik avtale.

· Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

· Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke all

fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Sameiets låneansvar

Sameiet kan ta opp lån til felles formål. Lånet tas opp av sameiet som juridisk enhet, og den enkelte seksjonseier har proratarisk ansvar for sin andel av fellesgjelden, beregnet etter sameiebrøk. Det foreligger ikke solidaransvar mellom seksjonseierne. Dette innebærer at hver seksjonseier kun hefter for sin forholdsmessige andel av lånet, og ikke for øvrige seksjonseieres andeler.

Viktige nyanser i praksis

Selv om ansvaret er proratarisk juridisk sett, er det greit å være klar over:

• Sameiet må fortsatt betjene hele lånet overfor banken

• Dersom én sameier ikke betaler felleskostnader:

Kan sameiet få et likviditetsproblem

Som tidligere vil Klare Inkasso følge opp via purre og inndrivelsesrutiner

De øvrige sameierne får ikke økt personlig låneansvar, men kan midlertidig oppleve høyere felleskostnader.

Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Hver enkelt seksjonseier må på selvstendig grunnlag vurdere i hvilken grad man ønsker å benytte seg av førtidig nedbetaling av hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar førtidig nedbetaling av sameiets felleslån

Styrets innstilling: Det åpnes for førtidig nedbetaling av sameiets felleslån. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet. Ordningen medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen.

5.2 Husordensregler

Styret har utarbeidet husordensregler for Røa Bad Boligsameie.

Husordensreglene ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Husordensreglene godkjennes og vedtas i sin helhet

5.3 Avregning vann og gass

Innsendt sak fra seksjonseiere Margareth Oline Paasche og Petter Thoresen

Vanligvis så ha dette blitt gjort vår og høst slik at vi har fått en stor regning på våren og en liten på høsten. Altså en stor skjevfordeling.

I år - av en eller annen grunn - kom det et helt års avregning i oktober/november(?) hvor beboerne da fikk en "dobbelt-regning". Hvorfor det ble gjort har jeg ikke sett noen forklaring på. Jeg vet mange i blokka vår reagert negativ på dette.

Forslag til vedtak: Avregning av gass og varmt vann gjøres ved årsskiftet pr. 31.12 og 30.06 hvert år heretter. Da vil vi få et halvt år med vinter, og et halv år med sommer- forbruk og kostnaden vil bli fordelt ganske jevnt på de to fakturaene.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget fra Margareth Oline Paasche og Petter Thoresen da det innebærer økt arbeidsmengde for styret og økte kostnader i sameiet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Jon Martin Østby - Valgt fra 06.06.2024 - Valgt for 2 år

Styremedlem: Kjetil Dager - Valgt fra 07.05.2025 - Valgt for 2 år

Styremedlem: Sverre Nygaard - Valgt fra 07.05.2025 - Valgt for 2 år

Styremedlem: Odd Roar Tvedt - Valgt fra 06.06.2024 - Valgt for 2 år

Styremedlem: Anna Helena Sygula - Valgt fra 06.06.2024 - Valgt for 2 år

Varamedlem: Lars Kittel-Nielsen - Valgt fra 07.05.2025 - Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen.

6.1 Valg av styreleder

Jon Martin Østby stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Odd Roar Tvedt stiller til gjenvalg som styremedlem i 2 år

Stella Semb Svagård stiller til valg som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lars Kittel-Nielsen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Elisabeth Steenstrup stiller til valg som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Nina Lamer stiller til gjenvalg for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 423 298**	**786 262**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-8 915 578	968 446
Tilbakeføring av avskrivning	55 753	31 625
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-289 531
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 205 131	-73 505
B. Endring arbeidskapital	**1 345 306**	**637 036**
C. Arbeidskapital	**2 768 604**	**1 423 298**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 264 832	1 823 408
Kortsiktiggjeld	-1 496 229	-400 111
C Arbeidskapital	**2 768 604**	**1 423 298**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Røa Bad Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 778 776	4 732 240	5 310 000	9 312 369
Sum leieinntekt		**6 778 776**	**4 732 240**	**5 310 000**	**9 312 369**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	8 925	0	0	0
Sum annen inntekt		**8 925**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 787 701**	**4 732 240**	**5 310 000**	**9 312 369**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	50 850	96 530	75 000	63 450
Styrehonorar	3	350 000	280 000	350 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	55 753	31 625	60 000	65 587
Driftskostnad					
Energikostnad		520 457	571 390	720 000	625 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	862 650	358 767	522 000	429 000
Kommunale avgifter/renovasjon		464 304	438 084	300 000	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	30 238	73 848	50 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	54 923	3 449	0	41 000
Reparasjon og vedlikehold	8	12 100 274	992 374	2 200 000	12 454 000
Revisjonshonorar		7 616	6 935	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		111 482	107 297	110 000	120 000
Andre honorar	9	109 530	53 058	35 000	23 000
Kontorkostnad		63	238	0	100
TV/bredbånd		364 643	345 171	420 000	440 000
Kontingenter og gaver		0	4 060	0	0
Forsikringer		351 554	305 982	340 000	400 000
Andre kostnader	10	9 494	5 086	0	11 500
Sum kostnad		**15 443 830**	**3 673 893**	**5 190 000**	**15 752 637**
Driftsresultat		**-8 656 129**	**1 058 347**	**120 000**	**-6 440 268**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		84 610	43 851	0	0
Rentekostnad		344 059	133 751	120 000	1 360 000
Netto finansposter		**259 450**	**89 900**	**120 000**	**1 360 000**
Årsresultat		**-8 915 578**	**968 446**	**0**	**-7 800 268**
Overført sameiekapital		-8 915 578	968 446	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-8 915 578**	**968 446**	**0**	**0**

Balanse 2025 Røa Bad Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	271 386	327 139
Sum anleggsmidler		**271 386**	**327 139**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		33 566	118 818
Kundefordringer		1 207 333	73 192
Andre kortsiktige fordringer		13 629	6 253
Forskuddsbetalte kostnader		177 883	165 868
Innestående konsernkonto og bank		2 832 421	1 459 278
Sum omløpsmidler		**4 264 832**	**1 823 408**
SUM EIENDELER		**4 536 218**	**2 150 547**

Balanse 2025 Røa Bad Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 895 987	19 592
Sum opptjent egenkapital		**-8 895 987**	**19 592**
Sum egenkapital	**11**	**-8 895 987**	**19 592**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 935 976	1 730 845
Sum langsiktig gjeld		**11 935 976**	**1 730 845**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 895	4 253
Leverandørgjeld		1 396 306	306 370
Påløpne renter		6 339	710
Annen kortsiktig gjeld		60 688	88 778
Sum kortsiktig gjeld		**1 496 229**	**400 111**
Sum gjeld		**13 432 205**	**2 130 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 536 218**	**2 150 547**

Sted:_____ Dato:_____

Jon Martin Østby
Styreleder

Anna Helena Sygula
Styremedlem

Odd Roar Tvedt
Styremedlem

Kjetil Dager
Styremedlem

Sverre Nygaard
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkr. f.kostn. Boligseksjoner	4 022 944	3 313 500
3601 Innkr.f.kostn. Næringsseksjoner	1 316 447	160 478
3609 Innkr. f.kostn. Parkering og boder	375 528	341 388
3610 Sameieinnbetalinger	65 136	59 119
3611 Andre kapitalinntekter	303 735	309 501
3615 Tillegg gassforbruk beboere	94 636	100 477
3616 Tillegg varmtvannforbruk beboere	206 974	244 639
3650 Innkrevde felleskostn. renter	279 432	130 168
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	113 944	72 971
Sum	**6 778 776**	**4 732 240**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	8 925	0
Sum	**8 925**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	46 530
5635 Yrkesskadeforsikring	1 500	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	280 000
Sum	**400 850**	**376 530**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Porttelefon	Benk og plantekasser	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 714	134 000	289 531
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 714	134 000	289 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	218 714	118 366	33 779
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	15 634	255 753
Årets avskrivninger :	0	26 800	28 953
Anskaffelsesår :	2017	2021	2024
Antatt levetid i år :	5	5	10

Sameiet består av 59 enheter og 2 næringslokaler.
Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 304 i Oslo kommune. Eiertomt på 3484 kvm.
Boligsameiet har forsikringsavtale med IF Skadeforsikring på bygningsmasse over bakken, samt seksjon 5 i Næringssameiet. Polisenr. SP960885.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	322 168	291 540
6341 Brannalarm	41 223	47 178
6360 Annet renhold	482 883	618
6391 Snømåking og strøing	10 799	16 703
6393 Utenomhus og grøntareal	5 577	2 728
Sum	**862 650**	**358 767**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	8 000	24 000
6420 Lisenser	22 238	49 848
Sum	**30 238**	**73 848**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 600	2 459
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	35 668	0
6552 Driftsmateriell	2 668	197
6581 Programvare	987	794
Sum	**54 923**	**3 449**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	1 991
6602 Vedlikehold VVS	8 741	22 798
6603 Vedlikehold elektro	175 082	90 891
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	14 250
6608 Driftstillskudd Næringssameiet	165 000	157 200
6610 Andre vaktmestertjenester	33 187	17 844
6611 Vedlikehold heiser	367 772	552 128
6617 Brannteknikske installasjoner	395 481	61 802
6621 Ventilasjon	44 720	33 625
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	983 833	0
6644 Fasade/balkonger	9 834 494	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 563
6648 Vedlikehold dører og porter	38 955	2 467
6690 Vedlikehold gass anlegg	33 010	27 817
Sum	**12 100 274**	**992 374**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 686	35 620
6720 Juridisk honorar	17 000	17 438
6730 Teknisk honorar	62 844	0
Sum	**109 530**	**53 058**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	5 835	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 200	1 200
7770 Betalingskostnader	1 206	1 004
7773 Omkostninger innkreving	1 254	2 640
7790 Saksomkostninger Tingretten/Lagmannsretten	0	241
Sum	**9 494**	**5 085**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	19 592	-8 915 579	-8 895 987
Sum opptjent egenkapital	**19 592**	**-8 915 579**	**-8 895 987**
Sum egenkapital	**19 592**	**-8 915 579**	**-8 895 987**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering av løpende lån i Handelsbanken og vedliekhold			Rehabilitering og vedlikehold	Nødvendig vedlikehold av terrasser
Lånenummer:	**15160422685**	**93727004236**	**93727004279**	**15161098415**	**15161435705**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019	2019	2025	2025
Rentesats:	6.45 %	7.51 %	7.51 %	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045	15.01.2025	19.05.2025	30.06.2045	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 170 094	2 779 879	1 500 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	118 250	1 612 595	0	0
Avdrag i perioden:	60 818	118 250	1 612 595	9 325	12 631
Opptak i perioden:	5 000 000	0	0	1 500 000	5 518 750
Lånesaldo 31.12:	**4 939 182**	**0**	**0**	**1 490 675**	**5 506 119**
Saldo 5 år frem i tid:	4 171 932	0	0	1 264 269	5 949 593

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160422685	1	118 827	118 827
	1	115 025	115 025
	1	111 198	111 198
	1	109 928	109 928
	1	103 105	103 105
	1	102 932	102 932
	1	102 302	102 302
	1	97 208	97 208
	1	96 559	96 559
	1	94 038	94 038
	16	93 396	1 494 336
	1	93 269	93 269
	1	91 294	91 294
	2	90 840	181 680
	1	89 506	89 506
	1	87 664	87 664
	4	85 766	343 064
	1	85 474	85 474
	1	83 861	83 861
	2	82 917	165 834
	1	81 950	81 950
	1	80 971	80 971
	1	78 777	78 777
	1	78 413	78 413
	1	74 946	74 946
	3	67 948	203 844
	1	67 609	67 609
	1	60 027	60 027
	1	57 875	57 875
	4	54 581	218 324

Langsiktig gjeld

	2	46 295	92 590
	2	38 373	76 746
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161098415	1	37 768	37 768
	1	36 369	36 369
	1	34 970	34 970
	1	34 504	34 504
	1	31 940	31 940
	2	31 707	63 414
	1	29 841	29 841
	1	29 608	29 608
	1	28 676	28 676
	18	28 443	511 974
	1	28 210	28 210
	6	27 510	165 060
	1	27 044	27 044
	1	26 344	26 344
	4	25 645	102 580
	1	24 946	24 946
	1	24 246	24 246
	1	23 081	23 081
	1	21 682	21 682
	5	19 117	95 585
	4	14 221	56 884
	5	11 191	55 955
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161435705	1	769 286	769 286
	1	118 916	118 916
	1	114 512	114 512
	1	110 108	110 108
	1	108 640	108 640
	1	100 565	100 565
	2	99 831	199 662
	1	93 959	93 959
	1	93 225	93 225
	1	90 288	90 288
	18	89 554	1 611 972
	1	88 820	88 820
	6	86 618	519 708
	1	85 150	85 150
	1	82 948	82 948
	4	80 746	322 984
	1	78 543	78 543
	1	76 341	76 341
	1	72 671	72 671
	1	68 267	68 267
	5	60 192	300 960
	4	44 777	179 108
	1	43 309	43 309
	5	35 234	176 170

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 15161435705 har første avdrag 30.03.2026 med kr 89 144	1	769 286	4 152
	1	118 916	642
	1	114 512	618
	1	110 108	594
	1	108 640	586
	1	100 565	543
	2	99 831	539
	1	93 959	507
	1	93 225	503
	1	90 288	487
	18	89 554	483
	1	88 820	479
	6	86 618	467
	1	85 150	460
	1	82 948	448
	4	80 746	436
	1	78 543	424
	1	76 341	412
	1	72 671	392
	1	68 267	368
	5	60 192	325
	4	44 777	242
	1	43 309	234
	5	35 234	190

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

Resultat og balanse med noter for Røa Bad Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røa Bad Boligsameie

Styreleder	Jon Martin Østby (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Odd Roar Tvedt (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Sverre Nygaard (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Anna Helena Sygula (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Kjetil Dager (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Røa Bad Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røa Bad Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: FMZ7C-L3AWC-J7KWL-J8FTV-BRP94-8AIHE

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FMZ7C-L3AWC-J7KWL-J8FTV-BRP94-8AIHE

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-07 16:51:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FMZ7C-L3AWC-J7KWL-J8FTV-BRP94-8AIHE

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Røa Bad Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jon Martin Østby
Nestleder, Sverre Nygaard
Styremedlem, Kjetil Dager
Styremedlem, Odd Roar Tvedt
Styremedlem, Anna Helena Sygula
Varamedlem, Lars Kittel-Nielsen

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

Virksomhetens art

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

Røa Bad Boligsameie består av 59 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

I forbindelse med skadesakene som følger av lekkasjene på terrassene, er det klarlagt at bygningsforsikringen som er tegnet i If gjennom Usbl, har vesentlige mangler ved at forsikringen ikke dekker skader på utvendige konstruksjoner, dvs yttervegger, tak og terrasser. Styret har tegnet avtale med ekstern rådgiver med formål å evaluere gjeldende forsikringsavtale.

HMS/Internkontroll

Gjeldende HMS-plan ble vedtatt av styret i desember 2024. I planen inngår alle formelle krav etter internkontrollforskriftens § 5, samt enkelte egendefinerte krav som følge av at boligsameiet mottar leveranser fra Sameiet Røa Næring, der sistnevnte har det formelle HMS-ansvaret.

Røa Bad Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet, inklusive dokumentasjonskravet. Sentrale fokusområder inkluderer brannvern, elektriske anlegg og utstyr, kjemisk helsefare, vann-varme-sanitær, samt tekniske installasjoner. Alle aktiviteter registreres i HMS-systemet med beskrivelse av aktivitet, frist samt hvilket styremedlem som er ansvarlig for gjennomføringen. HMS-planen justeres fortløpende i takt med endrede behov og erfaringer som gjøres underveis.

Styret har blant annet gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Branntiltak som utskiftning av ledelys i alle oppganger, utskiftning av røykdetektorer og brannslukkere i alle leiligheter, brannøvelse, kartlagt hvilke beboere som har behov for assistanse ved evakuering
- Utbedring lekkasjer og brannisolasjon (se egen omtale under styrets arbeid)
- Halvårlig utskiftning av ventillasjonsfiltre
- Service/vedlikehold/reparasjon av heiser
- Gjennomført el-kontroll i fellesanlegg og lukket alle feil/mangler
- Gjennomført tilstandskontroll av gassanlegg samt kontroll av gasspeiser i alle leiligheter
- Rengjøring av sluk på tak og terrasser
- Ekstra grundig nedvask av alle oppganger
- Innledet dialog med næringsseksjonene for å få bedre kontroll/sikkerhet i forbindelse med trafikk til Kiwi, SATS og Røa Badeland
- Gjennomført en årlig egenkontroll av alle fellesarealer så som oppganger, garasjeanlegg og boder. Dokumentert mindre utbedringer som vil bli fulgt opp i 2026.
- Månedlig sjekk av fellesarealer for spor etter skadedyr
- Månedlig kontroll av garasjeport
- Gjennomført en årlig risikovurdering for å kontrollere alle vesentlige risikoer knyttet til eiendommen og dens bruk. Ingen risikoer er vurdert å være i "rød" sone.

I tillegg utfører vaktmester ukentlige/månedlige kontroller av bygningsmassen.

Styrets arbeid

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

Styret er avhengig av tilbakemeldinger fra beboere slik at feil og mangler kan utbedres så raskt som mulig. Engasjementet rundt dette er meget godt, og styret mottar jevnlig informasjon og tilbakemeldinger.

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

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

Seksjonseiere og leietakere mottar normalt kvartalsvise skriftlige orienteringer om styrets arbeid. I tillegg kommer løpende informasjon ved behov. I januar 2026 ble det i tillegg avholdt et informasjonsmøte knyttet til utbedring av lekkasjer og brannisolasjon.

På årsmøtet i mai 2025 var det ingen saker som krevet særskilt oppfølging av styret. Omfanget av lekkasjer og manglende brannisolering var ikke kjent på dette tidspunktet.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Med unntak av utbedring av grøntarealer, er alle aktiviteter som spesifisert i vedlikeholdsplanen for 2025 gjennomført. I 2026 vil ferdigstillelse mht utbedring av lekkasjer og brannisolasjon ha første prioritet. Andre halvdel av beisingen vil også ferdigstilles. Opparbeiding av grøntarealene er avhengig av når disse prosjektene er ferdige. Ut over dette ingen vesentlige eller kostnadskrevende vedlikeholdsoppgaver som står for tur i 2026.

UTBEDRING LEKKASJER OG BRANNISOLASJON

Som styret tidligere har orientert om, foretas det nå utbedringsarbeider på flere terrasser i vårt sameie. Arbeidet består primært i å utbedre lekkasjer og manglende brannisolasjon. Dette er et arbeid som vil pågå fram mot sommeren 2026. Styret har inngått avtale med Bærum Mur & Flis AS som er ansvarlig for utbedringsarbeidene.

Styret har så langt meget god erfaring med planleggingen, styringen og gjennomføringen av arbeidet som Bærum Mur & Flis AS utfører.

Styret har videre engasjert OBOS Prosjekt som ekstern byggeleder til å følge opp økonomien i utbedringsarbeidene samt kvaliteten på disse. Det er meget viktig at utførelsen er i henhold til brannstrategi, brannforskriftene og byggeforskriftene.

Den samlede kostnaden for utbedringsarbeidene er anslått til 22,5-25 millioner kroner. Kostnadene fordeles mellom seksjonene i henhold til vedtektene, med 70 % fordelt etter seksjoneringsbrøken og 30 % med et likt beløp for alle seksjonene. Utbedringsarbeidene lånefinansieres og renter samt avdrag blir betalt gjennom de månedlige fellesutgiftene.

REKLAMASJON/FORSIKRING

Styret har reklamert overfor Røa Utvikling AS og Auctus AS som utbygger av boligsameiet på de omfattende feilene som har forårsaket vannlekkasjene fra terrassene og fasadene, samt de feil som er avdekket mht. brannsikring i forbindelse med utbedring av vannlekkasjene. Både Røa Utvikling og Auctus har bestridt ansvar. Sameiet har derfor tatt ut forliksklage overfor begge selskapene for å forsøke å få til en dialog med disse om ansvaret, og for å avbryte en eventuell foreldelse av krav. Saken ventes å bli behandlet i forliksrådet før eller umiddelbart etter sommeren 2026.

Styret har videre meldt krav til forsikringsselskapet om dekning av utbedringskostnadene for diverse skader på terrasser, yttervegger og rekkverk som følge av de feil som har forårsaket lekkasjene og mangelfullt arbeid fra utbygger. Forsikringsselskapet har hittil ikke akseptert ansvar, jf. avsnittet om forsikring overfor. Styret har i den forbindelse engasjert Mycoteam AS for å få bistand til oppfølging overfor forsikringsselskapet, samt for å få foretatt en kontroll av om vannlekkasjene kan ha forårsaket soppskader på bygningen. Så langt er slike skader ikke påvist.

UTBYGGING RØABADET

Bydelsutvalget har på sitt møte 19. mars 2026 besluttet å anbefale at byrådet finner en løsning med eier slik at badet kan drives videre. Styret har ikke mottatt noe informasjon fra eier, men det ser ut som alternativene er utbygging eller nedleggelse. Selv om begge alternativene har betydning for boligsameiet, er det nok en utbygging som vil påvirke mest. Styret vil følge opp dette slik at boligsameiets interesser blir ivaretatt på best mulig måte.

ANDRE FORHOLD

Vedrørende kostnadene til Usbl/Klare inkasso som, nevnt i fjorårets årsmelding, er det inngått en avtale dere alle gebyrer er ettergitt. Dermed er denne saken ute av verden.

Næringssameiet sender oss fortsatt inkassovarsler. Inkassogrunnlaget er avvist en rekke ganger, og det er ingen grunn til endring av dette standpunktet. Etterspurt dokumentasjon savnes fortsatt.

ØKONOMI/RESULTAT 2025-2026

Resultatet i 2025 utgjorde -8,9 millioner kroner. Det var budsjettert med et 0-resultat. Avviket skyldes ene og alene kostnadene knyttet til utbedring av lekkasjer og brannisolasjon.

I 2026 er det budsjettert med et underskudd på 7,8 millioner kroner. Ny informasjon tyder på at underskuddet vil bli høyere enn antatt. Det negative resultatet kan i sin helhet

tilskrives nevnte kostnader.

Som tidligere meddelt er det lagt opp til 2 ekstra månedlige innbetalinger av felleskostnader. Den første ble gjennomført i mars 2026. Neste planlegges i september 2026. Etter at utbedringsarbeidene er avsluttet vil styret ta ny stilling til behovet for langsiktig finansiering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

H U S O R D E N S R E G L E R

for
Røa Bad Boligsameie
Oppdatert per 25.03.2026

1. Generelt

Husordensreglene regulerer bruk av bolig og fellesarealer, og skal bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø i sameiet.
Alle seksjonseiere plikter å følge reglene, og sørge for at de også etterleves av leietakere eller andre som bor i leiligheten.
Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg fra styret og eventuelle økonomiske konsekvenser dersom skader eller ulemper oppstår.

2. Ro og orden

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til 07:00 (fra kl. 24:00 på lørdager).
- Banking, boring og annet støyende arbeid skal begrenses til hverdager kl. 09:00–18:00.
- Det skal vises særlig hensyn på søndager, helligdager og i ferier.
- Ved planlagt arbeid som medfører støy, skal naboer varsles i god tid.
- Ved private sammenkomster med musikk eller annen støy skal naboer alltid informeres på forhånd.

3. Balkonger og terrasser

- Lufting og tørking av tøy ut over balkong/terrasse eller ut av vindu er ikke tillatt.
- Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill, og alltid med hensyn til naboene.
- Røyking på balkong/terrasse er ikke tillatt dersom det medfører sjenerende røyk eller lukt for naboer.
- Høylytt musikk eller annen støyende aktivitet på balkong/terrasse er ikke tillatt.
- Ved snørydding fra balkong/terrasse skal det utvises særlig aktsomhet. Området under skal være avsperret, og snø må ikke kastes på steder hvor det skaper ekstra arbeid eller risiko.

4. Søppel og avfall

- Avfall skal sorteres i tråd med kommunens retningslinjer.
- Husholdningsavfall som kastes i avfallsbeholdere skal være forsvarlig innpakket, papir kastes separat. Glass og metall legges i egne containere utplassert i nærområdet.
- Større gjenstander og spesialavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

- Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor beholderne.

5. Garasjeanlegg

- Garasje og fellesområder skal holdes fri for søppel og avfall.
- Kun motorkjøretøy og sykler kan parkeres i garasjen.
- Det er ikke tillatt å bruke garasjeplass til lagring av møbler, dekk eller brennbare væsker.
- Vasking av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt.
- Lading av elbil/hybridbil skal kun skje fra godkjente ladestasjoner.
- Installasjon av ladeutstyr skal forhåndsgodkjennes skriftlig av styret og utføres av autorisert fagperson.
- Styret kan kreve dokumentasjon på at ladeutstyr oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
- Lading av el-sykler og el-sparkesykler i garasjeanlegget eller andre fellesarealer ikke tillatt.

6. Veier og uteområder

- Parkering og unødvendig kjøring på sameiets område er ikke tillatt.
- Beplantning, plener og felles grøntområder skal behandles med omtanke og ikke skades.
- Beboere og gjester skal rydde opp etter seg når de bruker fellesområdene.
- Alle oppfordres til å ta ansvar for at uteområdene holdes rene, ryddige og trivelige til glede for fellesskapet.

7. Boder

- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige eller eksplosive materialer i bodene, slik som gass, bensin, fyringsolje, kjemikalier eller lignende.
- Bodene skal kun brukes til vanlig oppbevaring av husholdningsgjenstander.
- Adkomstarealer, trapper og ganger skal alltid holdes frie. Det er derfor ikke lov å plassere møbler, sykler, barnevogner, dekk eller andre gjenstander her. Dette er viktig både av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.

8. Bad, kjøkken og tekniske installasjoner

- Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.
- Seksjonseiere skal vite hvor seksjonens stoppekran er plassert.
- Vedlikehold av kraner og avløp er seksjonseiers ansvar.

- For å redusere risiko for legionellasmitte anbefales det å la både varmt og kaldt vann renne i noen minutter etter lengre fravær (f.eks. etter ferie), særlig før dusjing.
- Alt arbeid på våtrom skal utføres av fagfolk, og styret kan be om dokumentasjon.
- Seksjonseiere skal vite hvor seksjonens sikringsskap er plassert.
- Vedlikehold av eget elektrisk anlegg er seksjonseiers ansvar.
- Elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma og dokumenteres med samsvarserklæring.
- Kjøkkenhette og metallfilter skal rengjøres regelmessig. Manglende rengjøring kan medføre brannfare. Filteret skal rengjøres minst annenhver måned ved normal bruk, og oftere ved behov. Innsiden av kjøkkenhetten bør rengjøres minst to ganger i året.
  (Fettfilter er i metall og kan rengjøres i oppvaskmaskin eller for hånd med mildt rengjøringsmiddel eller flytende såpe. Ikke sett filteret tilbake i hetten før det er tørt.)
- Seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og service av eget ventilasjonsanlegg.
- Styret kan organisere felles bestilling av filter, men beboerne plikter å bytte disse selv i henhold til anbefalt intervall.

9. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for andre beboere.
- Dyr skal alltid holdes i bånd på fellesarealer.
- Dyreeiere plikter å rydde opp etter dyrene sine.

10. Brannvern

- Hver seksjon skal ha brannslukningsapparat med minst 6 kg kapasitet. Dette skal kontrolleres jevnlig og vendes minst én gang i året.
- Røykvarslere skal være i funksjon og testes minst én gang i året ved å trykke på testknappen. Beboerne har ansvar for å kontrollere at varsleren fungerer.
- Hver seksjonseier er ansvarlig for å informere styret om behov for hjelp ved evakuering.
- Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å gjøre seg kjent med rømningsveier fra garasjen.
- Lading og oppbevaring av produkter med litium-ion-batterier, herunder el-sykler og el-sparkesykler, skal skje i tråd med nasjonale ladevettregler. Batterier skal ikke lades uten tilsyn, og ikke mens man sover eller er borte fra boligen. Det skal kun benyttes originale ladere i god teknisk stand, og batterier som er skadet, bør ikke brukes eller lades.

11. Adgang og sikkerhet

- Adgangsbrikker og nøkler skal behandles med aktsomhet. Utlån skal begrenses, og må ikke skje til uvedkommende.

- Ved tap av adgangsbrikke eller nøkkel skal dette meldes til styret umiddelbart. Tapte adgangsbrikker skal sperres så snart som mulig.
- Av hensyn til sikkerheten skal ukjente personer ikke slippes inn i bygget via dørtelefon. Sørg for at inngangsdøren lukker seg helt etter passering, før du går videre eller tar heisen.
- Sameiet har 5 oppganger. For å forhindre skade på dørautomatikken, er det installert en hvit AV/PÅ bryter over hver hovedinngangsdør. Bryter benyttes ved anledninger hvor det er hensiktsmessig å la døren stå åpen, f eks ved flytting.
- Det skal utvises aktsomhet ved bruk av garasjeport – kontroller at porten lukker seg etter inn- og utkjøring. Dersom det oppdages at garasjeporten ikke lukker seg, skal dette meldes til styret.

12. Annet

- Ved større bygningsmessige arbeider i leiligheten skal styret informeres. Styret kan be om teknisk dokumentasjon.
- Markiser og lignende utvendige løsninger skal være i samsvar med retningslinjer gitt av styret.
- Utvendige antenner, paraboler eller andre faste installasjoner tillates ikke uten skriftlig samtykke fra styret.
- Fasadene skal ha et enhetlig uttrykk. Endringer i faste installasjoner, konstruksjoner eller beisfarger krever skriftlig godkjenning fra styret.

13. Beskjeder og henvendelser

Beskjeder fra styret eller USBL sendt via e-post eller SMS er juridisk bindende og regnes som mottatt når de er sendt til registrert kontaktinformasjon.
Seksjonseierne er ansvarlige for at kontaktinformasjon for både eiere og eventuelle leietakere er oppdatert i **Bonabo** og meldt til styret ved endringer.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig ved å sende e-post til:
styret@roabadbs.no

Innstilling til nytt styre i Røa Bad boligsameie

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Martin Østby, på valg

Styremedlem, Odd Roar Tvedt, på valg

Styremedlem, Anna Helena Sygula, på valg, ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem, Kjetil Dager, ikke på valg

Styremedlem, Sverre Nygaard, ikke på valg

Varamedlem, Lars Kittel-Nielsen, på valg

Forslag på valg av nye styremedlemmer for Røa Bad Boligsameie:

Styreleder Jon Martin Østby, gjenvelges for 2 år

Styremedlem Odd Roar Tvedt, gjenvelges for 2 år

Styremedlem Stella Semb Svagård, nytt medlem, velges for 2 år

Varamedlem Lars Kittel-Nielsen gjenvelges for 1 år

Varamedlem Elisabeth Steenstrup, velges for 1 år

Valgkomiteen:

Nina Lamer, på valg, gjenvelges for 1 år

Ane Thjømøe, ikke på valg.

For valgkomiteen:

Nina Lamer og Ane Thjømøe

25.03.2026

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til kandidater i Røa Bad Boligsameie



Styreleder
Jon Martin Østby (gjenvalg for 2 år)
Alder: 65 år
Opprinnelig fra Asker.
Flyttet inn på Røa Bad januar 2015.

Utdannelse: B. Sc. og MBA (siviløkonom) University of Colorado, Boulder.
Yrkeserfaring: Oslo Børs 1987-1998, hvorav 6 år som administrerende direktør i et datterselskap. Visekonsernsjef samt økonomi- og finansdirektør i Landkreditt 1998-2023.

Adm. dir. i flere datterselskaper, blant annet konsernets eiendomsselskap i 8 år.
Ca. 30 års erfaring med styrearbeid både som styremedlem og styreleder.



Styremedlem
Odd Tvedt (gjenvalg for 2 år)
Alder: 76

Praktisert som advokat i snart 48 år. Møterett for Høyesterett i 1982.



Styremedlem
Stella Semb Svagård (velges for 2 år)
Alder: 66 år
Flyttet til Røa bad desember 2025

Utdannet sykepleier ved Diakonhjemmet høyskole.
- psykologi
- Idretts medisin og idrettsskader
Praktisert: Norge, England og USA



Varamedlem
Lars Kittel-Nielsen (gjenvalg for 1 år)
Alder: 71 år
Pensjonist
Utdannet markedsøkonom
Selvstendig næringsdrivende gjennom 40 år



Varamedlem
Elisabeth Steenstrup (velges for 1 år)
Alder: 79 år

Har bodd mesteparten av livet på Røa, men er nyinnflyttet på Røa Bad.
Pensjonist. Utdannet jurist og advokat, med tillegg innen økonomi og samfunnsfag.
Variert yrkeserfaring fra stat, kommunesektoren og private storbedrifter, erfaring som kan være nyttig også for Røa Bad.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Røa Bad Boligsameie

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Samfunnshus Vest

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller: Styret

I henhold til styrebehandlingen foreslås følgende vedtektsendringer.

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

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

Det foreslås også at nåværende avsnitt 5 endres som følger:

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

observeres skadedyr i seksjonen.

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

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

4. ledd bør gis følgende ordlyd:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

6.2 Valg av varamedlem til styret

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

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

6.3 Valg av valgkomite

Ane Thjømøe velges for 2 år

Nina Lamer velges for 1 år

Forslag til vedtak: Ane Thjømøe velges for 2 år

Nina Lamer velges for 1 år

Arbeidskapital

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

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Røa Bad Boligsameie

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

Balanse 2024 Røa Bad Boligsameie

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

Balanse 2024 Røa Bad Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Jon Martin Østby
Styreleder

Anna Helena Sygula
Styremedlem

Odd Roar Tvedt
Styremedlem

Finn Stormfelt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Felleskostnader
Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene skjer månedlig ihht budsjett fastsatt av styret. Innkrevde felleskostnader for boligseksjonene avregnes ikke, men justeres i budsjett for etterfølgende år.
Innkrevde felleskostnader for næringssekjonen blir avregnet og avsatt ved årsslutt.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenster skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Porttelefon	Benk og plantekasser	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 714	134 000	0
Årets tilgang :	0	0	289 531
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 714	134 000	289 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	218 714	91 567	4 826
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	42 433	284 706
Årets avskrivninger :	0	26 800	4 826
Anskaffelsesår :	2017	2021	2024
Antatt levetid i år :	5	5	10

Sameiet består av 59 enheter og 2 næringslokaler.
Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 304 i Oslo kommune. Eiertomt på 3484 kvm.
Boligsameiet har forsikringsavtale med IF Skadeforsikring på bygningsmasse over bakken, samt seksjon 5 i Næringssameiet. Polisenr. SP960885.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	602
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 459	15 933
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	27 599
6552 Driftsmateriell	197	0
6581 Programvare	794	6 481
Sum	**3 449**	**50 615**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	35 620	99 153
6720 Juridisk honorar	17 438	382 365
Sum	**53 058**	**481 518**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale nøkkelbestilling, lønn, arbeid med innkalling til årsmøte og diverse viderefaktureringer.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727004236**	**93727004279**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	7.51 %	7.51 %
Beregnet innfridd:	15.01.2025	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 094	2 779 879
Lånesaldo 01.01:	124 549	1 679 801
Avdrag i perioden:	6 299	67 206
Lånesaldo 31.12:	**118 250**	**1 612 595**
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 192 617

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

1	16 721	16 721
2	13 435	26 870

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

Resultat og balanse med noter for Røa Bad Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røa Bad Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Røa Bad Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Røa Bad Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Boligbyggelaget Usbl er sameiets forretningsfører.

KPMG AS v/Kai Holhjem er sameiets revisor.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

For å unngå store potensielle engangsinnbetalinger og sikre økonomisk handlefrihet

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

DRIFT

a) Varmtvannet

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

b) Lekkasjer

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

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

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

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

c) Dørautomatikk

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

d) Heiser

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

e) TV/bredbånd

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

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

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

e) Boligsameiets andel av driftskostnadene i næringssameiet

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

f) Økonomi/resultat 2024-2025

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

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

Årsmeldingen ble godkjent av styret 9. april 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Innstilling til nytt styre i Røa Bad boligsameie

Sittende styre består av:

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

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

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

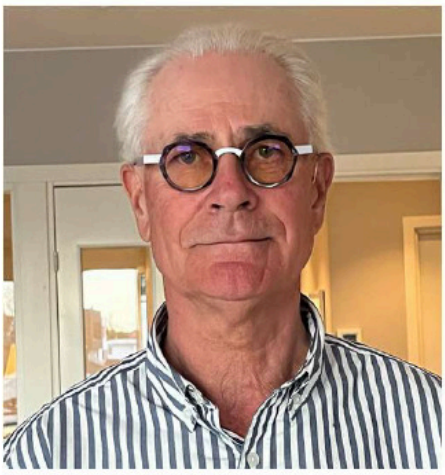
Telf.nr til styrets nye medlemmer:
Kjetil Dager: 91 58 69 66
Sverre Nygaard: 90 92 48 16
Lars Kittel-Nielsen: 90 74 00 88

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

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

For Valgkomiteen: Bente Rachel Andreassen Nina Lamer

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



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



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



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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Petter Faye-Lund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte med

stemmerett:34 Antall fremlagte

fullmakter:2

Totalt:36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller: Styret

I henhold til styrebehandlingen foreslås følgende vedtektsendringer.

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

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

Det foreslås også at nåværende avsnitt 5 endres som følger:

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

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

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

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

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

Vedtak: Alle vedtektsendringene fikk flertall og ble godkjent av årsmøtet

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgt ble: Sverre Nygaard og Kjetil Dager for 2 år

6.2 Valg av varamedlem til styret

Valgt ble: Lars Kittel-Nielsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Røa Bad Boligsameie onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Samfunnshus Vest.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ane Thjømøe

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 490 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån

Vedtak:
Årsmøtet vedtok og godkjente førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

5.2 Husordensregler

Styret har utarbeidet husordensregler for Røa Bad Boligsameie.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok og godkjente husordensreglene

5.3 Avregning vann og gass

Innsendt sak fra seksjonseiere Margareth Oline Paasche og Petter Thoresen

Vedtak:
Årsmøtet stemte ned forslaget om avregning av vann og gass to ganger i året.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Jon Martin Østby stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Odd Roar Tvedt stiller til gjenvalg som styremedlem i 2 år

Stella Semb Svagård stiller til valg som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Odd Roar Tvedt for 2 år.

Valgt ble: Stella Semb Svagård for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lars Kittel-Nielsen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Elisabeth Steenstrup stiller til valg som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Lars Kittel-Nielsen for 1 år.

Valgt ble: Elisabeth Steenstrup for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Nina Lamer stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Nina Lamer for 1 år

Møteleder: Cathrine Vogt Bugge /s/

Protokollvitne: Ane Thjømøe/s/

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Røa Bad Boligsameie

Org. nr.: 915 525 466

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

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Formål

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

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

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

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

1) Eieren av Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

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

4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

9-2 Mindretallsvern

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

10 Forsikring

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

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

11 Forholdet til eierseksjonsloven

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

H U S O R D E N S R E G L E R

for
Røa Bad Boligsameie
Oppdatert per 25.03.2026

1. Generelt

Husordensreglene regulerer bruk av bolig og fellesarealer, og skal bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø i sameiet.
Alle seksjonseiere plikter å følge reglene, og sørge for at de også etterleves av leietakere eller andre som bor i leiligheten.
Brudd på husordensreglene kan medføre pålegg fra styret og eventuelle økonomiske konsekvenser dersom skader eller ulemper oppstår.

2. Ro og orden

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til 07:00 (fra kl. 24:00 på lørdager).
- Banking, boring og annet støyende arbeid skal begrenses til hverdager kl. 09:00–18:00.
- Det skal vises særlig hensyn på søndager, helligdager og i ferier.
- Ved planlagt arbeid som medfører støy, skal naboer varsles i god tid.
- Ved private sammenkomster med musikk eller annen støy skal naboer alltid informeres på forhånd.

3. Balkonger og terrasser

- Lufting og tørking av tøy ut over balkong/terrasse eller ut av vindu er ikke tillatt.
- Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill, og alltid med hensyn til naboene.
- Røyking på balkong/terrasse er ikke tillatt dersom det medfører sjenerende røyk eller lukt for naboer.
- Høylytt musikk eller annen støyende aktivitet på balkong/terrasse er ikke tillatt.
- Ved snørydding fra balkong/terrasse skal det utvises særlig aktsomhet. Området under skal være avsperret, og snø må ikke kastes på steder hvor det skaper ekstra arbeid eller risiko.

4. Søppel og avfall

- Avfall skal sorteres i tråd med kommunens retningslinjer.
- Husholdningsavfall som kastes i avfallsbeholdere skal være forsvarlig innpakket, papir kastes separat. Glass og metall legges i egne containere utplassert i nærområdet.
- Større gjenstander og spesialavfall skal leveres på gjenbruksstasjon.

- Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor beholderne.

5. Garasjeanlegg

- Garasje og fellesområder skal holdes fri for søppel og avfall.
- Kun motorkjøretøy og sykler kan parkeres i garasjen.
- Det er ikke tillatt å bruke garasjeplass til lagring av møbler, dekk eller brennbare væsker.
- Vasking av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt.
- Lading av elbil/hybridbil skal kun skje fra godkjente ladestasjoner.
- Installasjon av ladeutstyr skal forhåndsgodkjennes skriftlig av styret og utføres av autorisert fagperson.
- Styret kan kreve dokumentasjon på at ladeutstyr oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
- Lading av el-sykler og el-sparkesykler i garasjeanlegget eller andre fellesarealer ikke tillatt.

6. Veier og uteområder

- Parkering og unødvendig kjøring på sameiets område er ikke tillatt.
- Beplantning, plener og felles grøntområder skal behandles med omtanke og ikke skades.
- Beboere og gjester skal rydde opp etter seg når de bruker fellesområdene.
- Alle oppfordres til å ta ansvar for at uteområdene holdes rene, ryddige og trivelige til glede for fellesskapet.

7. Boder

- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige eller eksplosive materialer i bodene, slik som gass, bensin, fyringsolje, kjemikalier eller lignende.
- Bodene skal kun brukes til vanlig oppbevaring av husholdningsgjenstander.
- Adkomstarealer, trapper og ganger skal alltid holdes frie. Det er derfor ikke lov å plassere møbler, sykler, barnevogner, dekk eller andre gjenstander her. Dette er viktig både av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.

8. Bad, kjøkken og tekniske installasjoner

- Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.
- Seksjonseiere skal vite hvor seksjonens stoppekran er plassert.
- Vedlikehold av kraner og avløp er seksjonseiers ansvar.

- For å redusere risiko for legionellasmitte anbefales det å la både varmt og kaldt vann renne i noen minutter etter lengre fravær (f.eks. etter ferie), særlig før dusjing.
- Alt arbeid på våtrom skal utføres av fagfolk, og styret kan be om dokumentasjon.
- Seksjonseiere skal vite hvor seksjonens sikringsskap er plassert.
- Vedlikehold av eget elektrisk anlegg er seksjonseiers ansvar.
- Elektriske installasjoner skal alltid utføres av autorisert firma og dokumenteres med samsvarserklæring.
- Kjøkkenhette og metallfilter skal rengjøres regelmessig. Manglende rengjøring kan medføre brannfare. Filteret skal rengjøres minst annenhver måned ved normal bruk, og oftere ved behov. Innsiden av kjøkkenhetten bør rengjøres minst to ganger i året.
  (Fettfilter er i metall og kan rengjøres i oppvaskmaskin eller for hånd med mildt rengjøringsmiddel eller flytende såpe. Ikke sett filteret tilbake i hetten før det er tørt.)
- Seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og service av eget ventilasjonsanlegg.
- Styret kan organisere felles bestilling av filter, men beboerne plikter å bytte disse selv i henhold til anbefalt intervall.

9. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men skal ikke være sjenerende for andre beboere.
- Dyr skal alltid holdes i bånd på fellesarealer.
- Dyreeiere plikter å rydde opp etter dyrene sine.

10. Brannvern

- Hver seksjon skal ha brannslukningsapparat med minst 6 kg kapasitet. Dette skal kontrolleres jevnlig og vendes minst én gang i året.
- Røykvarslere skal være i funksjon og testes minst én gang i året ved å trykke på testknappen. Beboerne har ansvar for å kontrollere at varsleren fungerer.
- Hver seksjonseier er ansvarlig for å informere styret om behov for hjelp ved evakuering.
- Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å gjøre seg kjent med rømningsveier fra garasjen.
- Lading og oppbevaring av produkter med litium-ion-batterier, herunder el-sykler og el-sparkesykler, skal skje i tråd med nasjonale ladevettregler. Batterier skal ikke lades uten tilsyn, og ikke mens man sover eller er borte fra boligen. Det skal kun benyttes originale ladere i god teknisk stand, og batterier som er skadet, bør ikke brukes eller lades.

11. Adgang og sikkerhet

- Adgangsbrikker og nøkler skal behandles med aktsomhet. Utlån skal begrenses, og må ikke skje til uvedkommende.

- Ved tap av adgangsbrikke eller nøkkel skal dette meldes til styret umiddelbart. Tapte adgangsbrikker skal sperres så snart som mulig.
- Av hensyn til sikkerheten skal ukjente personer ikke slippes inn i bygget via dørtelefon. Sørg for at inngangsdøren lukker seg helt etter passering, før du går videre eller tar heisen.
- Sameiet har 5 oppganger. For å forhindre skade på dørautomatikken, er det installert en hvit AV/PÅ bryter over hver hovedinngangsdør. Bryter benyttes ved anledninger hvor det er hensiktsmessig å la døren stå åpen, f eks ved flytting.
- Det skal utvises aktsomhet ved bruk av garasjeport – kontroller at porten lukker seg etter inn- og utkjøring. Dersom det oppdages at garasjeporten ikke lukker seg, skal dette meldes til styret.

12. Annet

- Ved større bygningsmessige arbeider i leiligheten skal styret informeres. Styret kan be om teknisk dokumentasjon.
- Markiser og lignende utvendige løsninger skal være i samsvar med retningslinjer gitt av styret.
- Utvendige antenner, paraboler eller andre faste installasjoner tillates ikke uten skriftlig samtykke fra styret.
- Fasadene skal ha et enhetlig uttrykk. Endringer i faste installasjoner, konstruksjoner eller beisfarger krever skriftlig godkjenning fra styret.

13. Beskjeder og henvendelser

Beskjeder fra styret eller USBL sendt via e-post eller SMS er juridisk bindende og regnes som mottatt når de er sendt til registrert kontaktinformasjon.
Seksjonseierne er ansvarlige for at kontaktinformasjon for både eiere og eventuelle leietakere er oppdatert i **Bonabo** og meldt til styret ved endringer.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig ved å sende e-post til:
styret@roabadbs.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN
ARCHITECTS AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 03.11.2017

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

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

Ferdigattest - Tore Hals Mejdells vei 12 – 24

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Klagefristen er tre uker

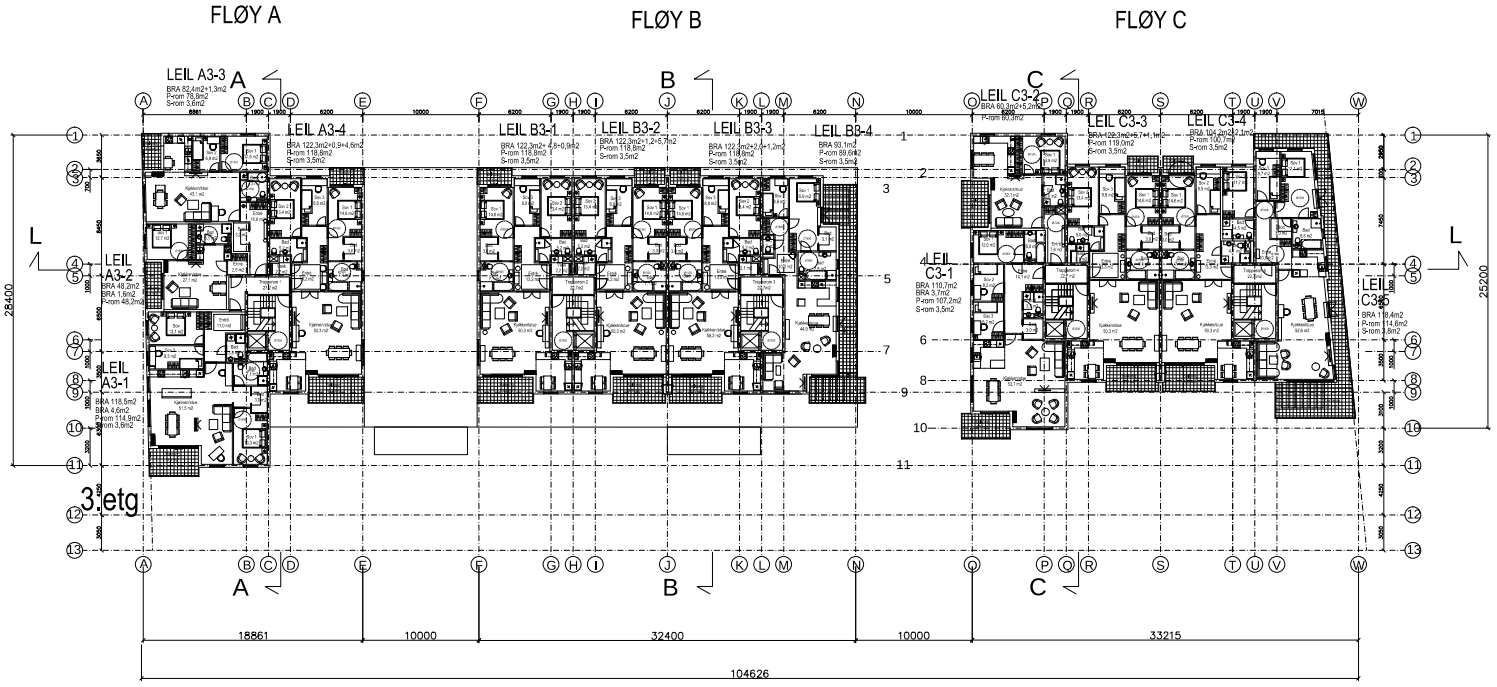
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2017 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

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



Vedlegg: E-10

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

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

Notater:

				Tegn.nr. YS- 338-00-300	Rev. A
PL	PROSJEKTLEDELSE:				
		(entreprenør) (Adr)			
ARK	ARKITEKT:	PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS			
RIB	BYGGTEKN:	(konsulent) (adr)			
RIG	GEOTEKN:	(konsulent) (adr)			
RIB	BRANN: BRANN	(konsulent) (adr)			
RIV	VVS TEKN:	(konsulent) (adr)			
RIE	ELEKTRO-TEKN:	(konsulent) (adr)			
Revidert Søknad om tillatelse til tiltak			TAS	KSB	20.11.2012 A
Tekst			Tegn.	Godkj.	Dato/Signatur Rev.

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
KONGEN, FROGNERSTRANDA 2, 0250 OSLO, NORWAY
T +47 23 01 44 00, yskongen@ysa.no, www.ysa.no

Tiltakshaver: Røa Utvikling AS
Kontaktperson: Hans Øyvind Nordvik
Adresse: Sjølyst plass 4, 0278 Oslo
Telefon: 21 06 32 25
Mobil: 906 41 896
E-post: nordvik@auctus.no

Tittel
RØA BAD- AUSTLIVN 12, 0752 OSLO, GNR 11 BNR 304/612
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
PLAN
3. ETG

Fag	Dokum. gruppe	Dokum.	Original dato	Tegn.	Godkj.
3	00	00	30. JUN. 2011	TRL	KSB

Filnavn/mappe: Y:\338 RØA BAD\TEGNINGER\RAMMESØKNAD\Rentegninger

Skala	Tegn.nr.	Rev.
1:200@A1	YS- 338-00-300	A

Denne tegning er Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS's eiendom og forbeholdes seg rettslig beskyttelse i henhold til åndsverkloven. Den er gitt ut under forutsetning av at den ikke kopieres, reproduseres eller på annen måte endres av uvedkommende uten skriftlig godkjennelse fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten, Architects AS.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534106
Deres ref: 9254336

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 11, BNR. 304.

Vi viser til bestilling av 02.06.2026 for eiendom gnr. 11, bnr. 304.

GNR. 11 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.06.1956.

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

3484 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

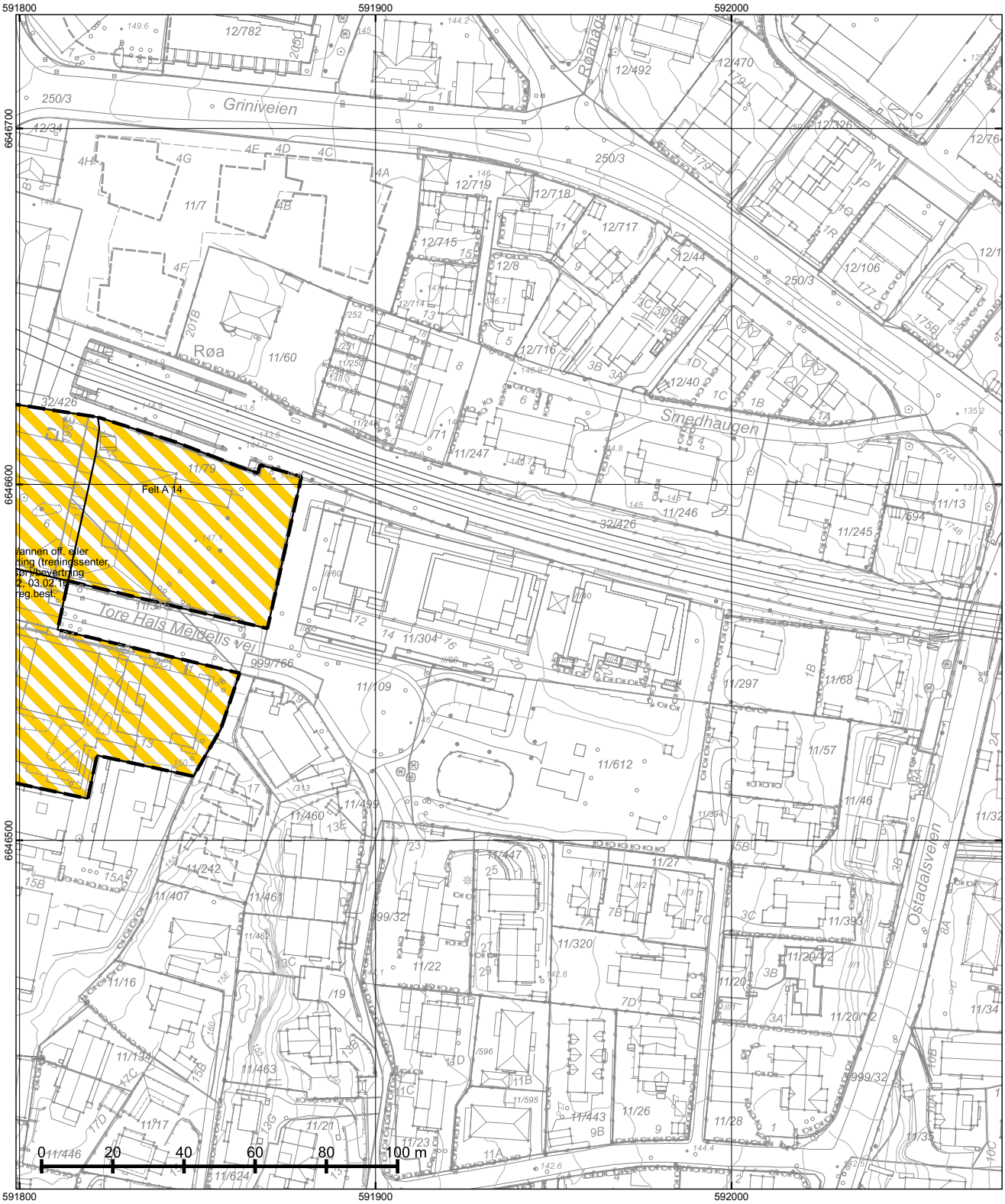
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

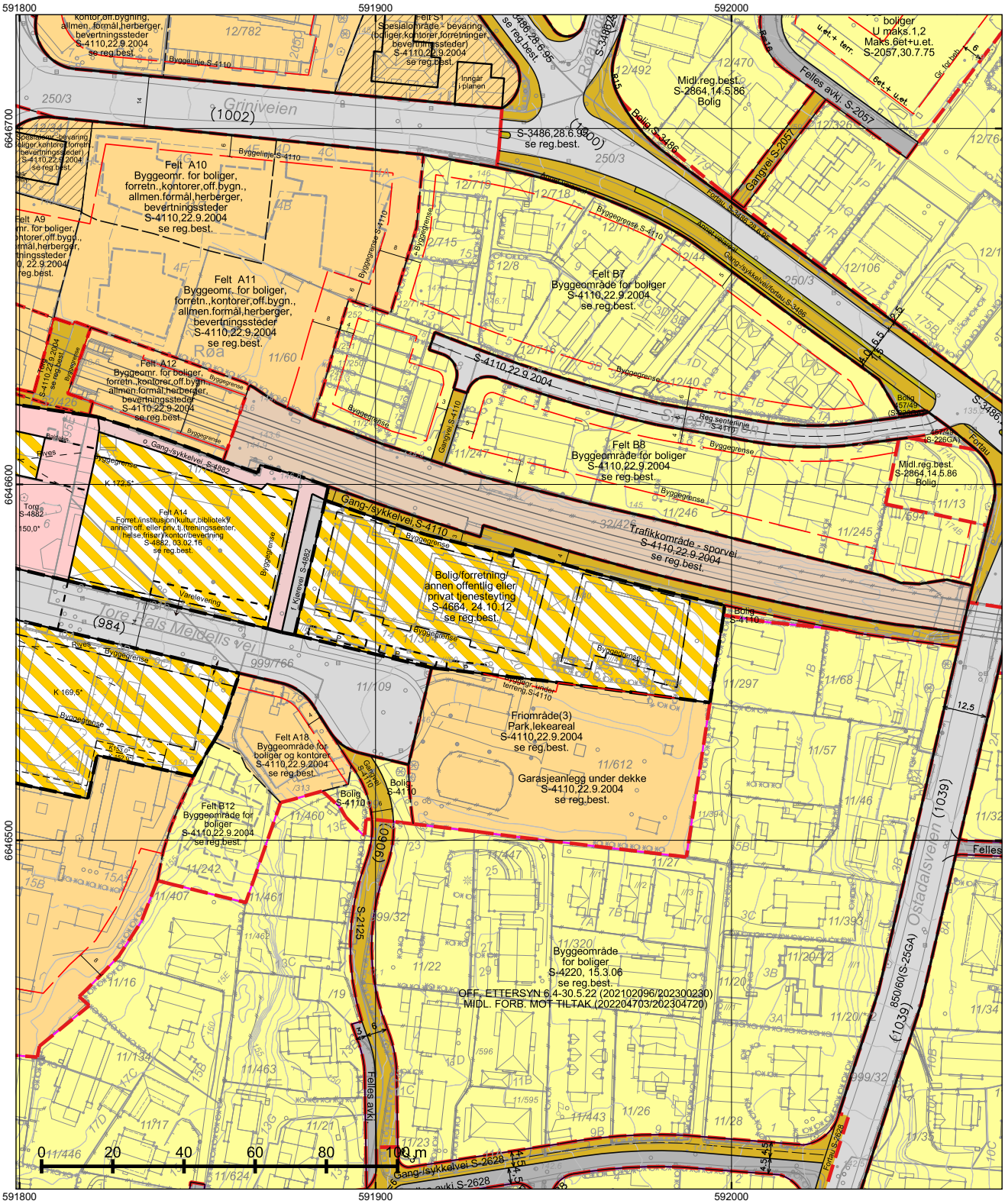
Reguleringskart

– 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: 158852/ 86534106
Adresse: Tore Hals Mejdells vei 24
Gnr/Bnr: 11/304
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
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: 158852/ 86534106
Deres ref.:

Adresse: Tore Hals Mejdells vei 24

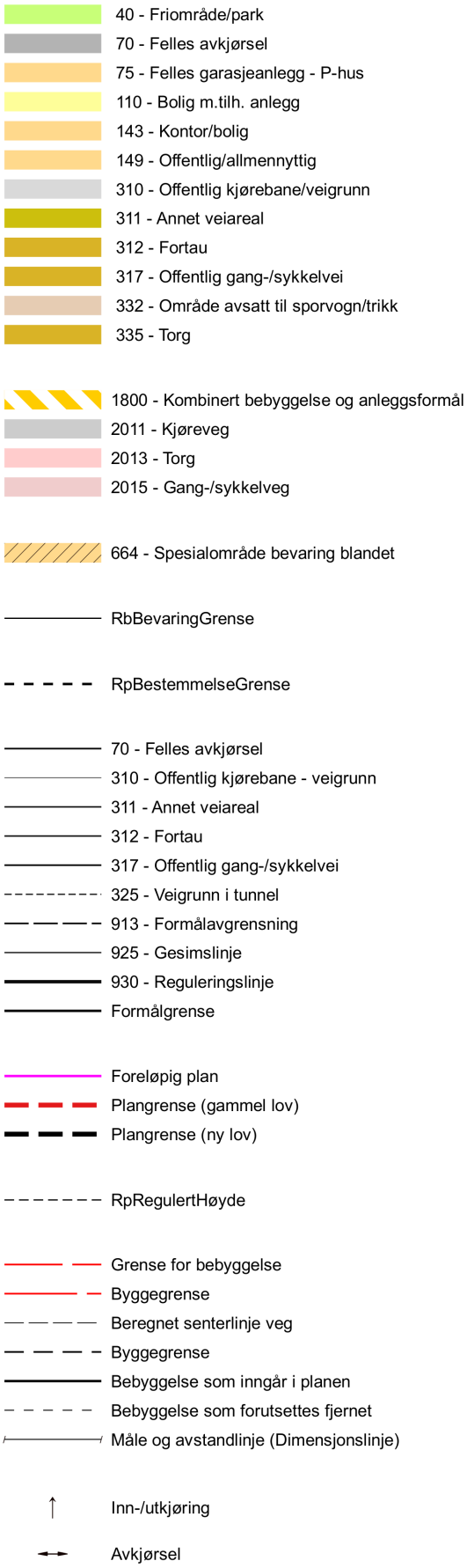
Kommentar:

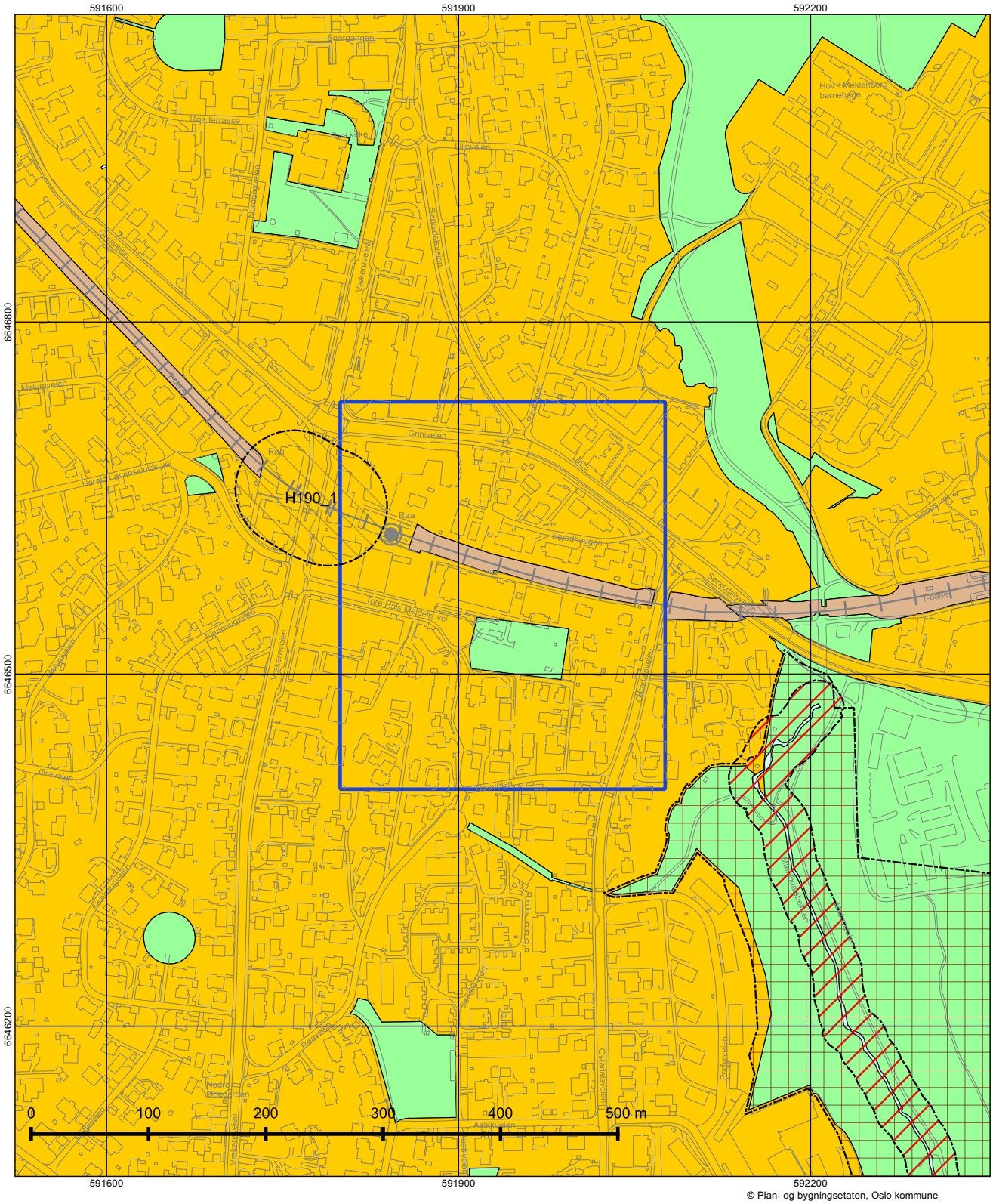
Gnr/Bnr: 11/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




591600
591900
592200
6646800
6646500
6646200
H190_1
Grinnveien
Sørkedalsveien
Ring 3
Tåsenveien
Ullevålsveien
Tåsen terrasse
Tåsen kirke
Hov - Meklenborg barnehage
Melumveien
Harald Svaneklods vei
Fiskevollveien
Fiskevollbakken
Fiskevollstien
Fiskevollåsen
Fiskevollkroken
Fiskevollsletta
Fiskevollhagen
Fiskevollgrenda
Fiskevollbekken
Fiskevollmyra
Fiskevollmyrveien
Fiskevollmyrstien
Fiskevollmyrbakken
Fiskevollmyrsletta
Fiskevollmyrhagen
Fiskevollmyrgrenda
Fiskevollmyrbekken
Fiskevollmyrmyra
Fiskevollmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbekken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyra
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrveien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrstien
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrbakken
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrsletta
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrhagen
Fiskevollmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrmyrgrenda
Fiskevollmyr

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4664

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

Vedtaksdato: 24.10.2012

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201117725

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ny bebyggelse skal inneholde et bade-/svømmeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2,5 m.

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

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

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

§ 6. Varelevering
Varelevering og tilhørende snuplass skal anordnes på egen grunn.

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. **Rekkefølgebestemmelser**

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

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0101/24
Vår referanse: 3547281/24596046
Bestilling: C3 2024-08-08 (5) 105

Dato
08.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
218731	200	10.3.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	11	304	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 9/3/15

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601829073
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995899396	RØA UTVIKLING AS		Sjølyst plass 4, 0278 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	11	304

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utea
0301	11	304	0	1	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	2	48 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	3	82 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	4	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	5	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	6	48 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	7	82 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	8	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	9	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	10	48 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	11	82 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	12	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	13	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	14	48 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	15	82 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	16	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	17	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	18	48 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	19	82 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 218731 Tinglyst: 10.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/218731/200
Uthentet 2024-08-08 09:49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/218731/200
Uthentet 2024-08-08 09:49

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	11	304	0	20	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	21	136 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	22	99 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	23	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	24	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	25	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	26	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	27	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	28	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	29	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	30	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	31	107 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	32	150 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	33	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	34	123 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	35	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	36	93 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	37	162 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	38	116 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	39	110 / 7501	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	11	304	0	40	61 / 7501	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	11	304	0	41	113 / 7501	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	11	304	0	42	110 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	43	61 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	44	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	45	110 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	46	61 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	47	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	48	110 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	49	61 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	50	122 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	51	128 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	52	156 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	11	304	0	53	121 / 7501	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	11	304	0	54	136 / 7501	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	11	304	0	55	127 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	56	137 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	57	104 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	58	118 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	59	148 / 7501	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	11	304	0	60	1048 / 7501	Næringseksjon	Ja	Ja
0301	11	304	0	61	59 / 7501	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/218731/200
Uthentet 2024-08-08 09:49

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Oslo kommune Plan og bygningsetaten	
Adresse: Boks 364 Sentrum	
Postnr.: 0102 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 971 040 823 Ref.nr	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0301	Oslo	11	304		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995 899 396	Røa Utvikling AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	118		13	B	118		25	B	122		37	B	162		49	B	61	
2	B	48		14	B	48		26	B	122		38	B	116		50	B	122	
3	B	82		15	B	82		27	B	122		39	B	110	G	51	B	128	
4	B	122		16	B	122		28	B	122		40	B	61	G	52	B	156	
5	B	118		17	B	118		29	B	122		41	B	113	G	53	B	121	G
6	B	48		18	B	48		30	B	122		42	B	110		54	B	136	G
7	B	82		19	B	82		31	B	107		43	B	61		55	B	127	
8	B	122		20	B	122		32	B	150		44	B	122		56	B	137	
9	B	118		21	B	136		33	B	122		45	B	110		57	B	104	
10	B	48		22	B	99		34	B	123		46	B	61		58	B	118	
11	B	82		23	B	122		35	B	122		47	B	122		59	B	148	
12	B	122		24	B	122		36	B	93		48	B	110		60	N	1048	B G
						Sum tellere:	750		= nevner:	750					61	N	59	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
16/12-2014	FOR RØA UTVIKLING AS

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 2-2014 PDF Side 1 av 4

9/3-15

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
16/12-2014	FOR RØA UTVIKLING AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
11	304		1-61	OSLO

Dato	Stempel og underskrift
	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
16/12-2014	FOR RØA UTVIKLING AS

Nr 703034e Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 2-2014 PDF
Side 3 av 4

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent: Oslo kommune Plan og bygningsetaten	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Boks 364 Sentrum	
Postnr.: 0102 Poststed: OSLO	
(Under-)organisasjonens/bedriftens Ref.nr: 971 040 823	Ref.nr

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0301	Oslo	11	304		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995 899 396	Røa Utvikling AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	118		13	B	118		25	B	122		37	B	162		49	B	61	
2	B	48		14	B	48		26	B	122		38	B	116		50	B	122	
3	B	82		15	B	82		27	B	122		39	B	110	G	51	B	128	
4	B	122		16	B	122		28	B	122		40	B	61	G	52	B	156	
5	B	118		17	B	118		29	B	122		41	B	113	G	53	B	121	G
6	B	48		18	B	48		30	B	122		42	B	110		54	B	136	G
7	B	82		19	B	82		31	B	107		43	B	61		55	B	127	
8	B	122		20	B	122		32	B	150		44	B	122		56	B	137	
9	B	118		21	B	136		33	B	122		45	B	110		57	B	104	
10	B	48		22	B	99		34	B	123		46	B	61		58	B	118	
11	B	82		23	B	122		35	B	122		47	B	122		59	B	148	
12	B	122		24	B	122		36	B	93		48	B	110		60	N	1048	B G
							Sum tellere:	750		= nevner:	750			61	N	59	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 16/12-2014 Utstederens underskrift: FOR RØA UTVIKLING AS

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

Rett kopi bekreftes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en sameiseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
16/12-2014	FOR RØA UTVIKLING AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjnr.	Kommune
11	304		1-61	OSLO

Dato | Stempel og underskrift

12.3.15

Plan- og Bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

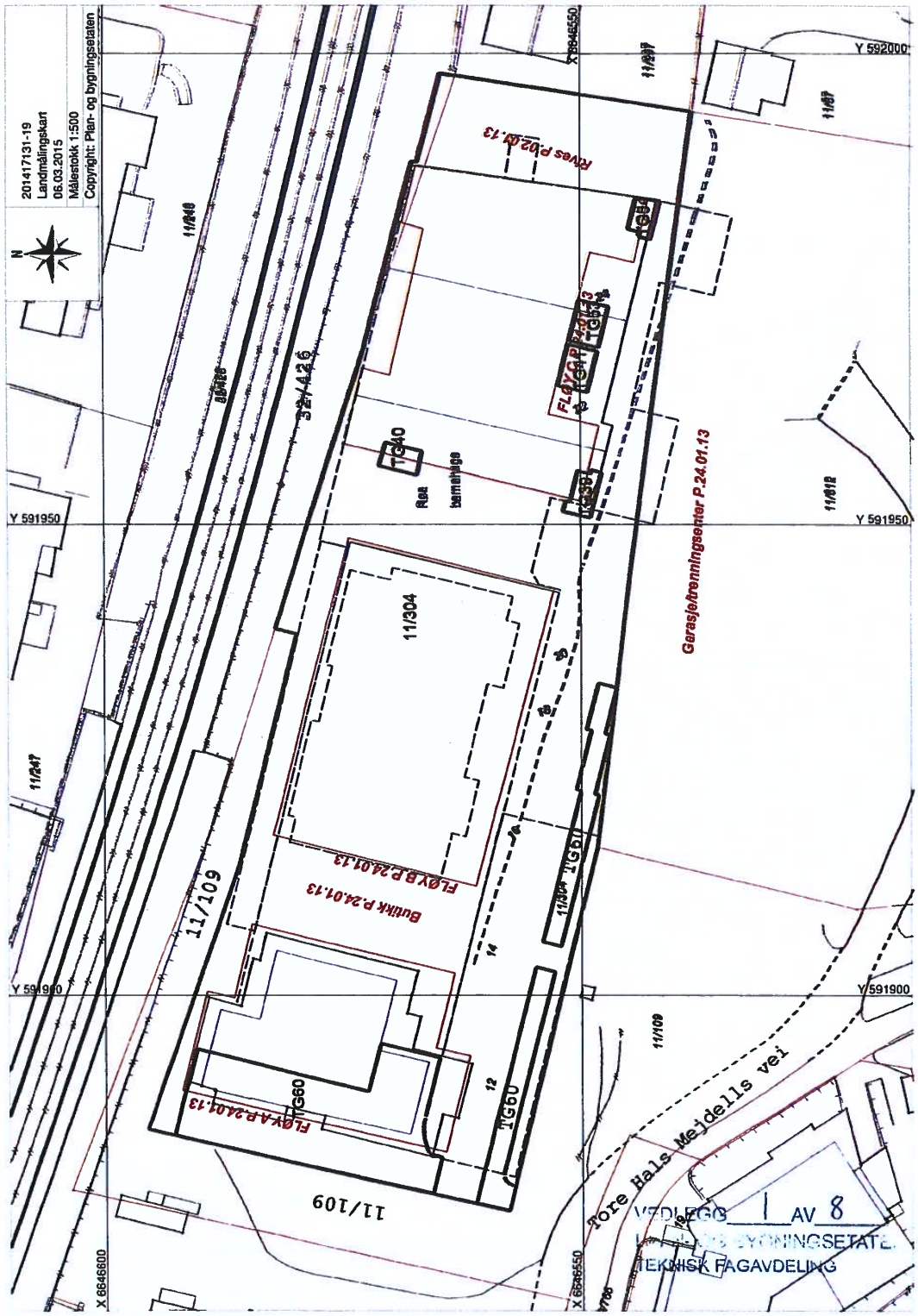
16/12-2014

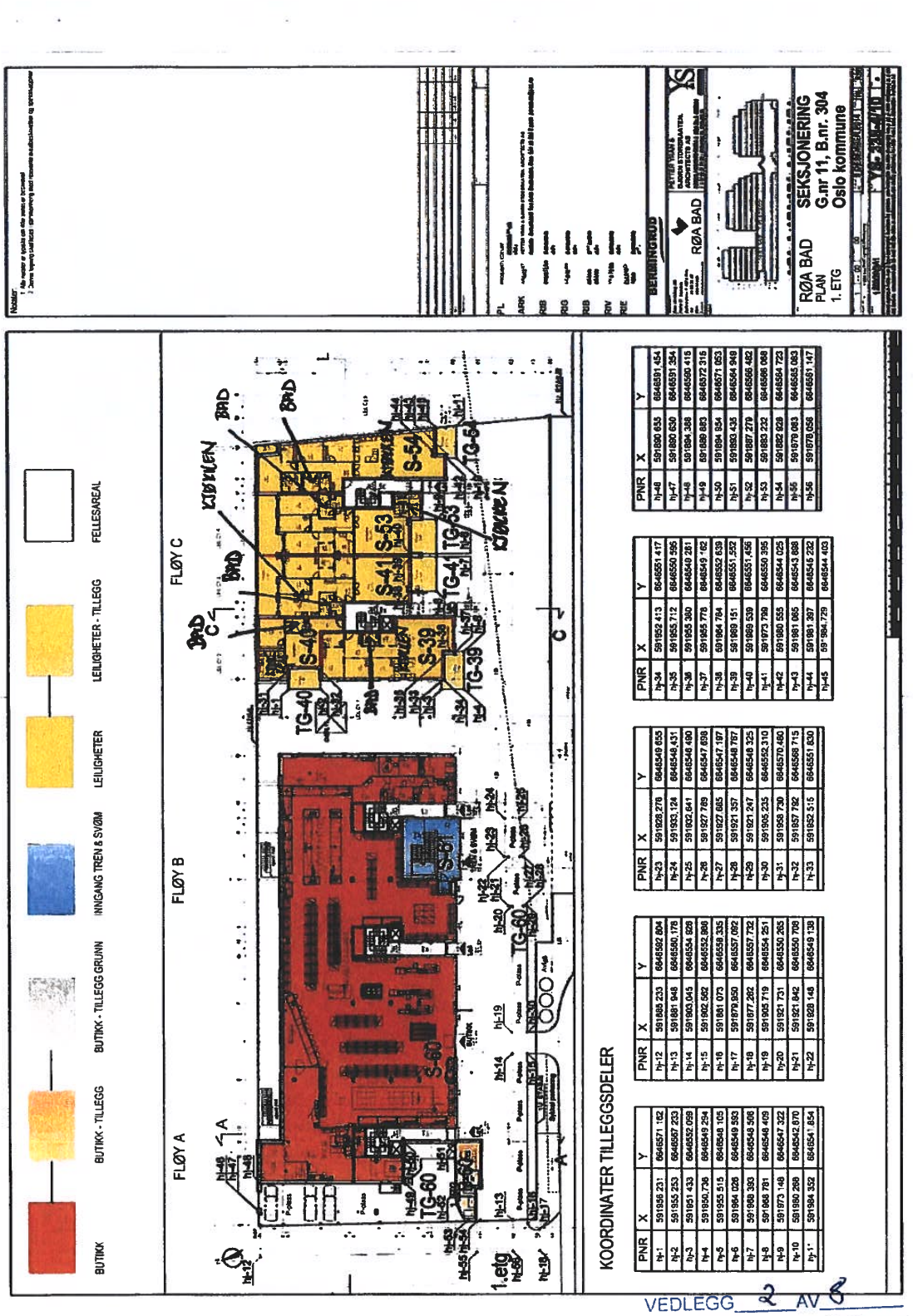
FOR RØA UTVIKLING AS

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 2-2014 PDF

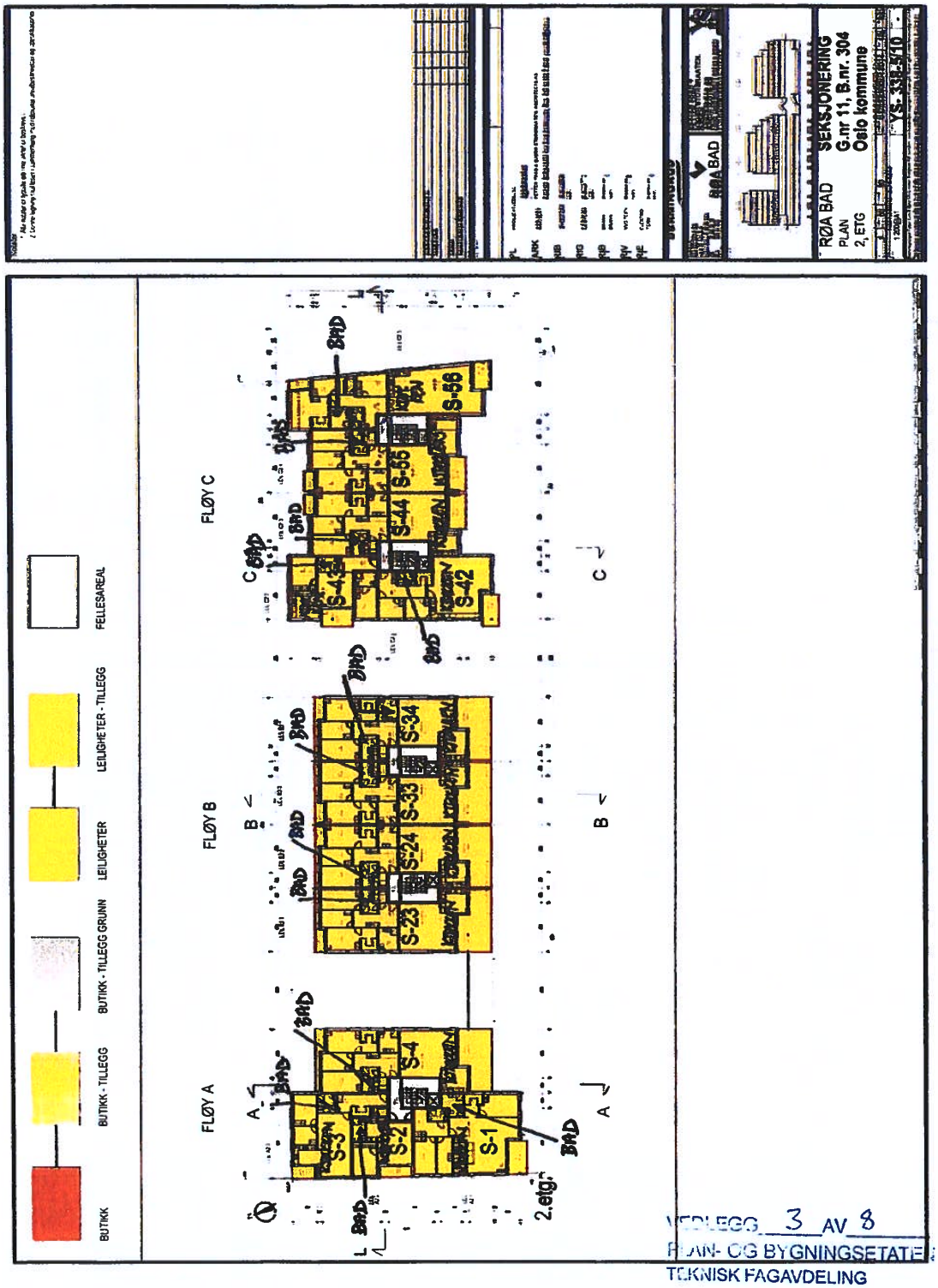
Side 3 av 4

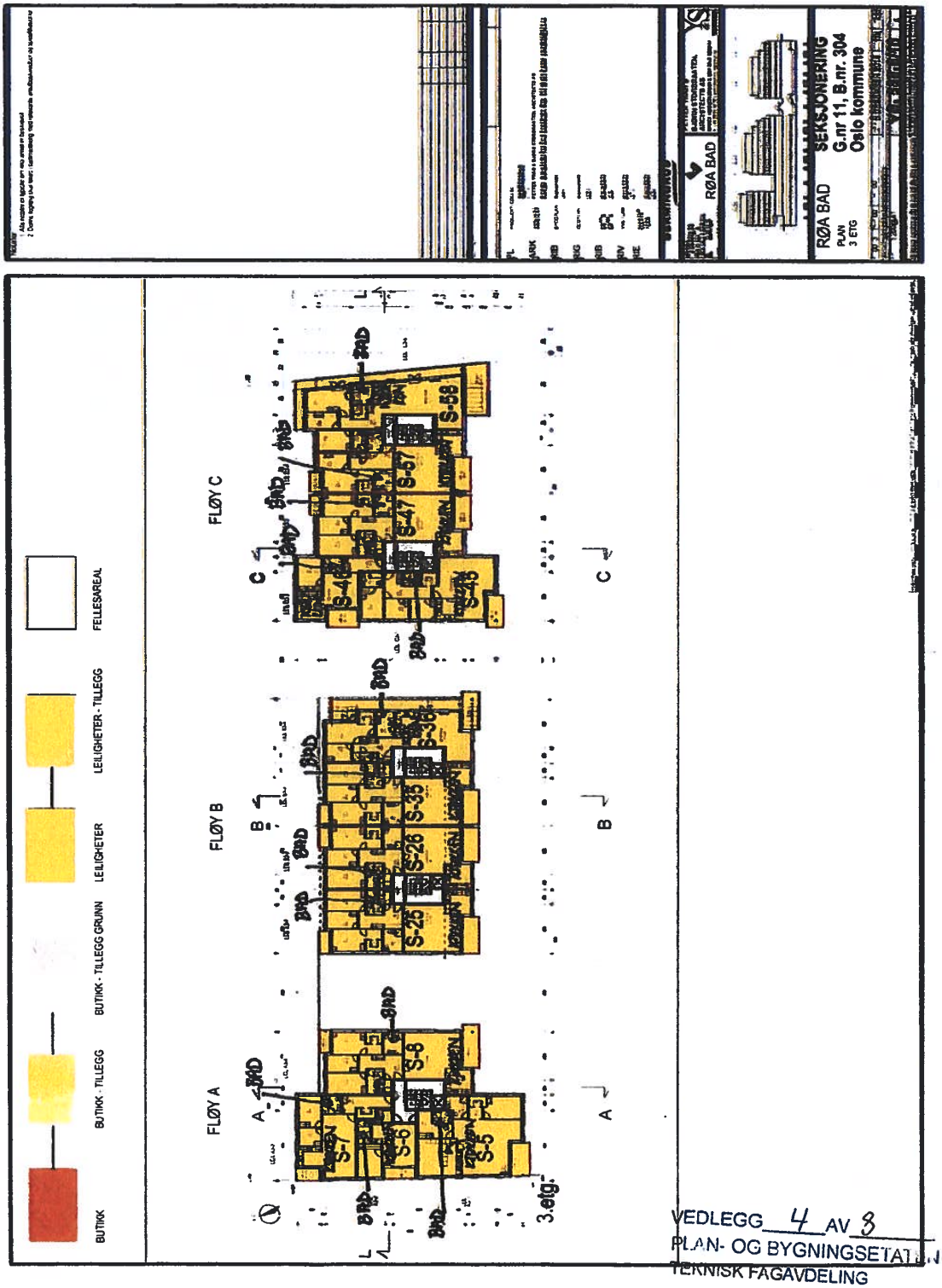
Rett kopi bekreftes


201417131-19
Landmålingskart
06.03.2015
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Y 592000
Y 591950
Y 591900
X 6646550
X 6646600
11/304
11/109
11/426
11/412
11/417
11/418
11/419
11/420
11/421
11/422
11/423
11/424
11/425
11/427
11/428
11/429
11/430
11/431
11/432
11/433
11/434
11/435
11/436
11/437
11/438
11/439
11/440
11/441
11/442
11/443
11/444
11/445
11/446
11/447
11/448
11/449
11/450
11/451
11/452
11/453
11/454
11/455
11/456
11/457
11/458
11/459
11/460
11/461
11/462
11/463
11/464
11/465
11/466
11/467
11/468
11/469
11/470
11/471
11/472
11/473
11/474
11/475
11/476
11/477
11/478
11/479
11/480
11/481
11/482
11/483
11/484
11/485
11/486
11/487
11/488
11/489
11/490
11/491
11/492
11/493
11/494
11/495
11/496
11/497
11/498
11/499
11/500
11/501
11/502
11/503
11/504
11/505
11/506
11/507
11/508
11/509
11/510
11/511
11/512
11/513
11/514
11/515
11/516
11/517
11/518
11/519
11/520
11/521
11/522
11/523
11/524
11/525
11/526
11/527
11/528
11/529
11/530
11/531
11/532
11/533
11/534
11/535
11/536
11/537
11/538
11/539
11/540
11/541
11/542
11/543
11/544
11/545
11/546
11/547
11/548
11/549
11/550
11/551
11/552
11/553
11/554
11/555
11/556
11/557
11/558
11/559
11/560
11/561
11/562
11/563
11/564
11/565
11/566
11/567
11/568
11/569
11/570
11/571
11/572
11/573
11/574
11/575
11/576
11/577
11/578
11/579
11/580
11/581
11/582
11/583
11/584
11/585
11/586
11/587
11/588
11/589
11/590
11/591
11/592
11/593
11/594
11/595
11/596
11/597
11/598
11/599
11/600
11/601
11/602
11/603
11/604
11/605
11/606
11/607
11/608
11/609
11/610
11/611
11/612
11/613
11/614
11/615
11/616
11/617
11/618
11/619
11/620
11/621
11/622
11/623
11/624
11/625
11/626
11/627
11/628
11/629
11/630
11/631
11/632
11/633
11/634
11/635
11/636
11/637
11/638
11/639
11/640
11/641
11/642
11/643
11/644
11/645
11/646
11/647
11/648
11/649
11/650
11/651
11/652
11/653
11/654
11/655
11/656
11/657
11/658
11/659
11/660
11/661
11/662
11/663
11/664
11/665
11/666
11/667
11/668
11/669
11/670
11/671
11/672
11/673
11/674
11/675
11/676
11/677
11/678
11/679
11/680
11/681
11/682
11/683
11/684
11/685
11/686
11/687
11/688
11/689
11/690
11/691
11/692
11/693
11/694
11/695
11/696
11/697
11/698
11/699
11/700
11/701
11/702
11/703
11/704
11/705
11/706
11/707
11/708
11/709
11/710
11/711
11/712
11/713
11/714
11/715
11/716
11/717
11/718
11/719
11/720
11/721
11/722
11/723
11/724
11/725
11/726
11/727
11/728
11/729
11/730
11/731
11/732
11/733
11/734
11/735
11/736
11/737
11/738
11/739
11/740
11/741
11/742
11/743
11/744
11/745
11/746
11/747
11/748
11/749
11/750
11/751
11/752
11/753
11/754
11/755
11/756
11/757
11/758
11/759
11/760
11/761
11/762
11/763
11/764
11/765
11/766
11/767
11/768
11/769
11/770
11/771
11/772
11/773
11/774
11/775
11/776
11/777
11/778
11/779
11/780
11/781
11/782
11/783
11/784
11/785
11/786
11/787
11/788
11/789
11/790
11/791
11/792
11/793
11/794
11/795
11/796
11/797
11/798
11/799
11/800
11/801
11/802
11/803
11/804
11/805
11/806
11/807
11/808
11/809
11/810
11/811
11/812
11/813
11/814
11/815
11/816
11/817
11/818
11/819
11/820
11/821
11/822
11/823
11/824
11/825
11/826
11/827
11/828
11/829
11/830
11/831
11/832
11/833
11/834
11/835
11/836
11/837
11/838
11/839
11/840
11/841
11/842
11/843
11/844
11/845
11/846
11/847
11/848
11/849
11/850
11/851
11/852
11/853
11/854
11/855
11/856
11/857
11/858
11/859
11/860
11/861
11/862
11/863
11/864
11/865
11/866
11/867
11/868
11/869
11/870
11/871
11/872
11/873
11/874
11/875
11/876
11/877
11/878
11/879
11/880
11/881
11/882
11/883
11/884
11/885
11/886
11/887
11/888
11/889
11/890
11/891
11/892
11/893
11/894
11/895
11/896
11/897
11/898
11/899
11/900
11/901
11/902
11/903
11/904
11/905
11/906
11/907
11/908
11/909
11/910
11/911
11/912
11/913
11/914
11/915
11/916
11/917
11/918
11/919
11/920
11/921
11/922
11/923
11/924
11/925
11/926
11/927
11/928
11/929
11/930
11/931
11/932
11/933
11/934
11/935
11/936
11/937
11/938
11/939
11/940
11/941
11/942
11/943
11/944
11/945
11/946
11/947
11/948
11/949
11/950
11/951
11/952
11/953
11/954
11/955
11/956
11/957
11/958
11/959
11/960
11/961
11/962
11/963
11/964
11/965
11/966
11/967
11/968
11/969
11/970
11/971
11/972
11/973
11/974
11/975
11/976
11/977
11/978
11/979
11/980
11/981
11/982
11/983
11/984
11/985
11/986
11/987
11/988
11/989
11/990
11/991
11/992
11/993
11/994
11/995
11/996
11/997
11/998
11/999
11/1000
FLØYB P.24.01.13
FLØYA P.24.01.13
Bukk P.24.01.13
Garasjetronningsenter P.24.01.13
Rues P.02.01.13
FLØYC P.24.01.13
TG40
TG60
TG61
Rør
kamerlinje
Tore Hals Meidells vei
VEDLEGG 1 AV 8
TEKNISK FAGAVDELING

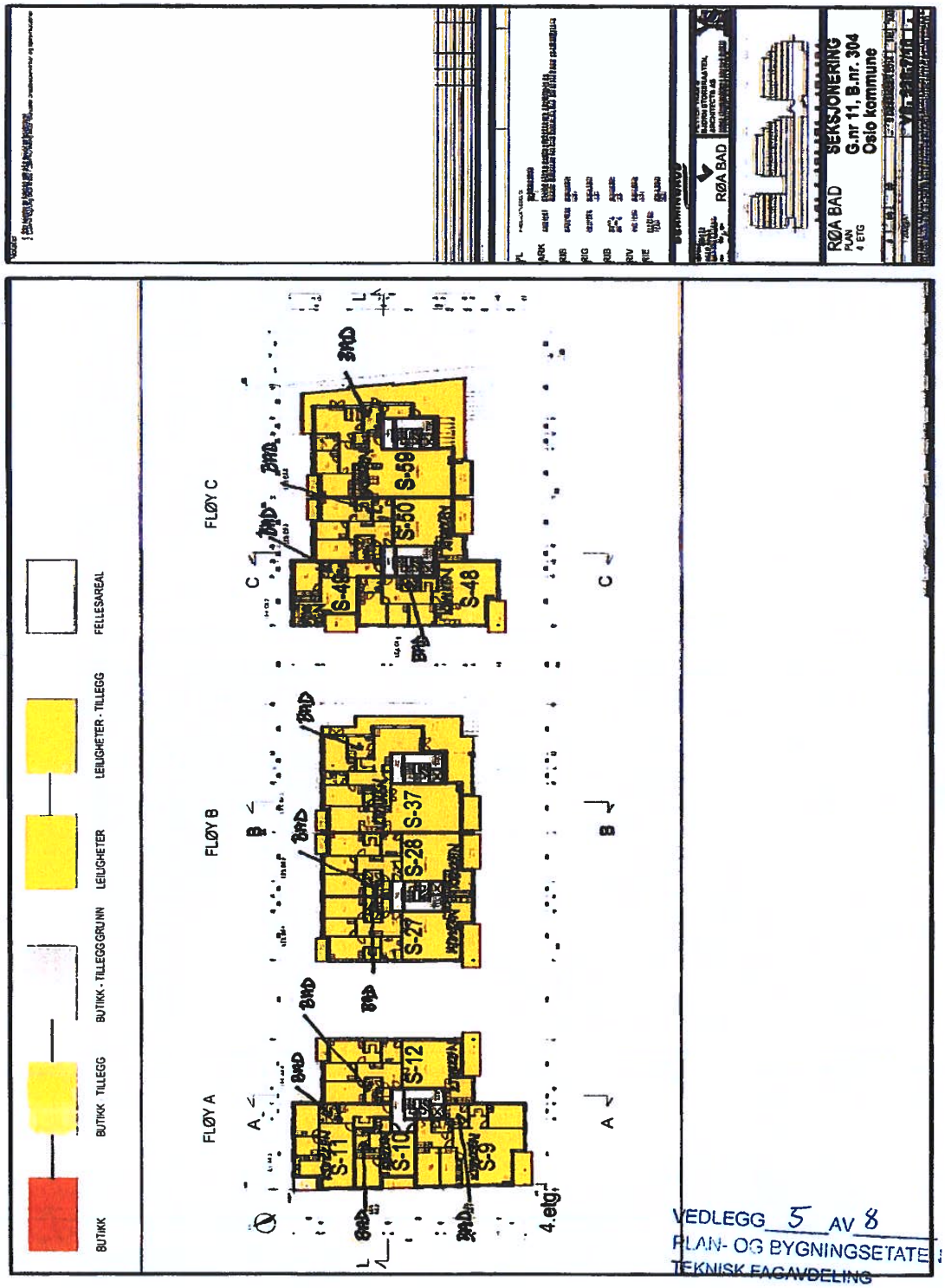


VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

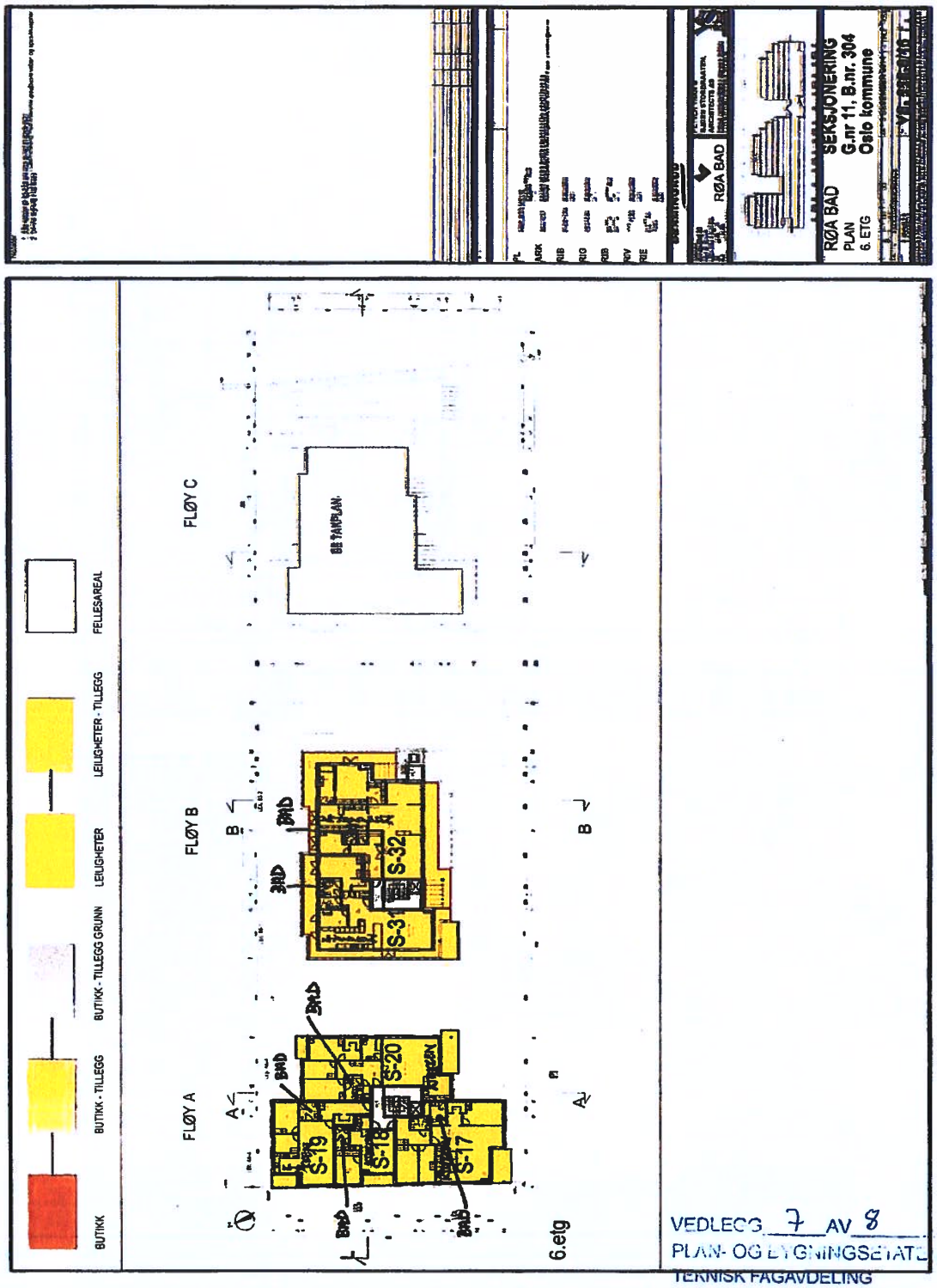

RØA BAD
SEKSJONERING
G.nr 11, B.nr. 304
Oslo kommune
RØA BAD
PLAN
2. ETG
FLØY A
FLØY B
FLØY C
BUTIKK
BUTIKK - TILLEGG
BUTIKK - TILLEGG GRUNN
LEILIGHETER
LEILIGHETER - TILLEGG
FELLESAREAL
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

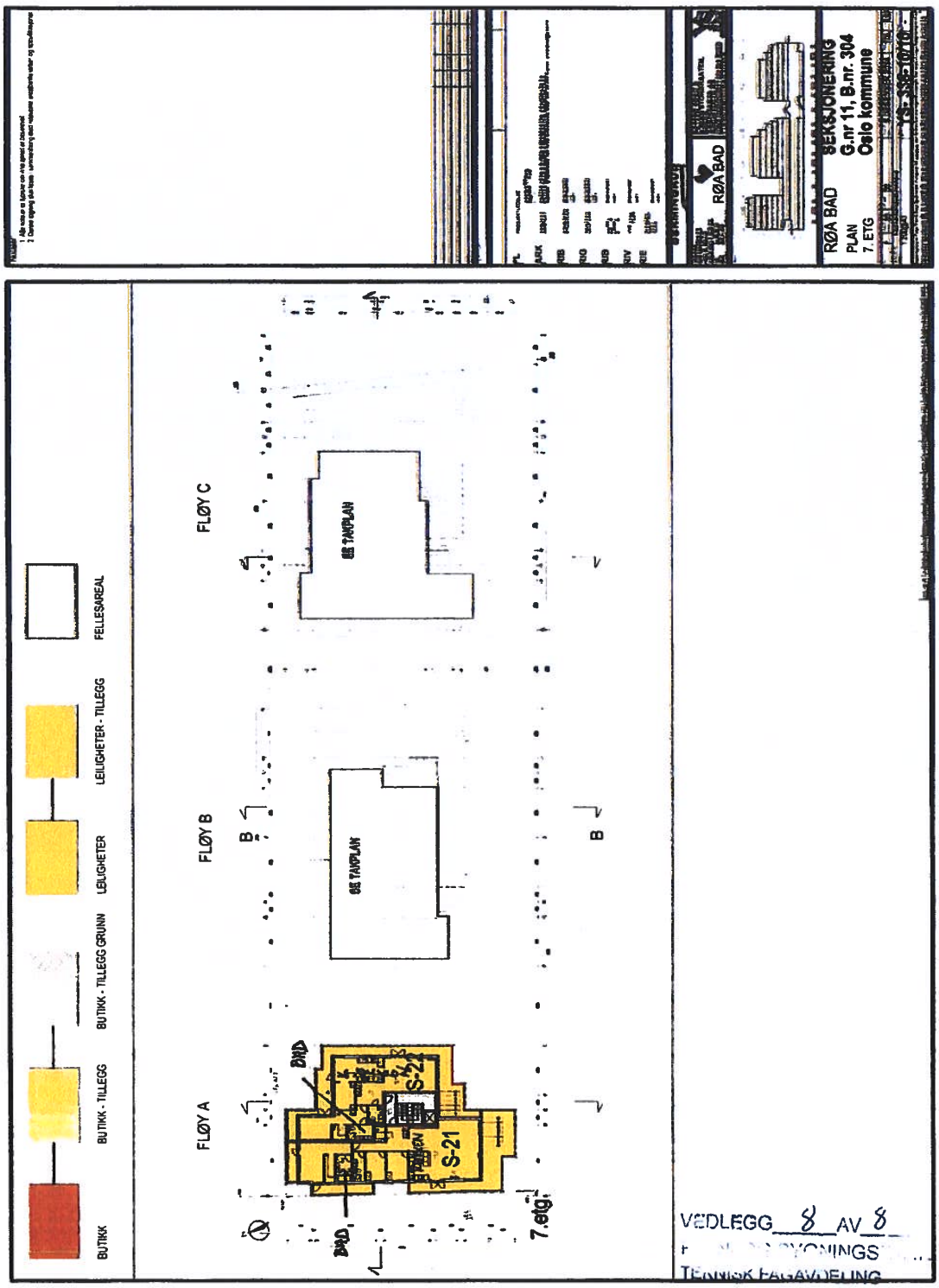


VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RØA BAD
SEKSJONERING
G.nr 11, B.nr. 304
Oslo kommune
RØA BAD
PLAN
4 ETG
FLØY A
FLØY B
FLØY C
S-11
S-10
S-12
S-9
S-27
S-28
S-37
S-48
S-49
S-50
S-59
4.etg.
BUTIKK
BUTIKK TILLEGG
BUTIKK - TILLEGGGRUNN
LEILIGHETER
LEILIGHETER - TILLEGG
FELLESAREAL
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RØA BAD
SEKSJONERING
G.nr 11, B.nr. 304
Oslo kommune
PLAN
5. ETG
RØA BAD
FLØY A
FLØY B
FLØY C
FLØY C
BUTIKK
BUTIKK - TILLEGG
BUTIKK - TILLEGG GRUNN
LEILIGHETER
LEILIGHETER - TILLEGG
FELLESAREAL
S-52
S-51
S-38
S-30
S-29
S-16
S-15
S-14
S-13
BMD
5.etg.
VEDLEGG b AV 8
TEKNISK FAGAVDELING


RØA BAD
SEKSJONERING
G.nr 11, B.nr. 304
Oslo kommune
PLAN
6. ETG
FLØY A
FLØY B
FLØY C
S-17
S-18
S-19
S-20
S-31
S-32
6.etg
BUTIKK
BUTIKK - TILLEGG
BUTIKK - TILLEGG GRUNN
LEILIGHETER
LEILIGHETER - TILLEGG
FELLESAREAL
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


RØA BAD
SEKSJONERING
G.nr 11, B.nr. 304
Oslo kommune
PLAN
7.ETG
FLØY A
FLØY B
FLØY C
7.etg
S-21
S-22
BUTIKK
BUTIKK - TILLEGG
BUTIKK - TILLEGG GRUNN
LEILIGHETER
LEILIGHETER - TILLEGG
FELLESAREAL
VEDLEGG 8 AV 8
TEKNISK FAGAVDELING

Samtykket til Seksjonering.

Vi i Verdun Holding AS org nr 995 117 045, som urådighetshaver, samtykker herved til seksjonering av gnr 11 bnr 304 i Oslo kommune.

Dato: 12/12-2014 Sted: Oslo

Verdun Holding AS
Org.nr. 995 117 045
Christian R. Sunde
Oppgjørsmedarbeider
Klingenberggaten 7, 0161 Oslo

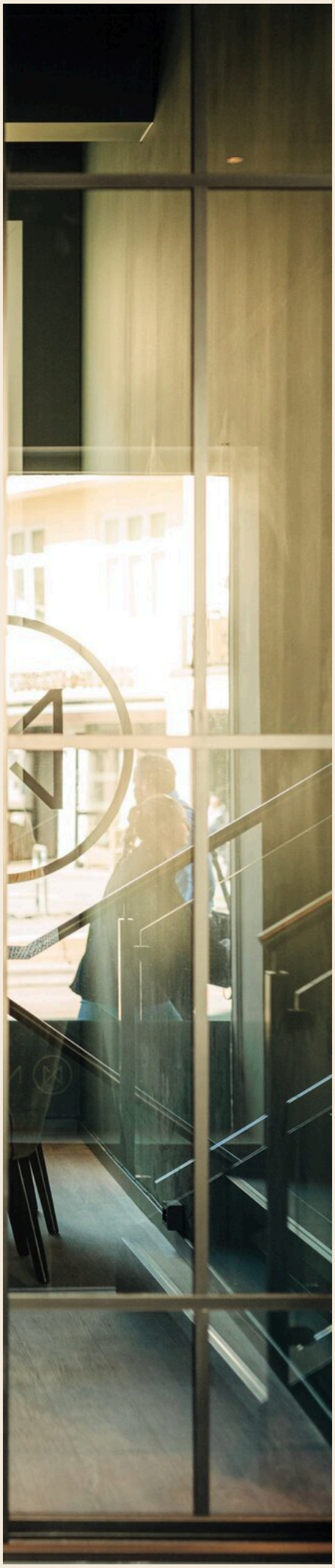
Christian Remlov Sunde
For Verdun Holding AS ihht fullmakt

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tore Hals Mejdells vei 24 0751 OSLO
Matrikkel: Gnr 11, bnr 304, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: