

Årvollveien 41A



Velkommen til

Årvollveien 41A



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Tonsenhagen

Gjennomgående 3-roms m/noe oppussings-behov! Sørvendt balkong på 5 m^2- Sentralt og usjenert beliggenhet!

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	307 154,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	4 506 442,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 275,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956
Megler	Magnar Steen
Telefon	913 86 380
E-post	m.steen@nordvikbolig.no




40



Kort fortalt

- Velkommen til Årvollveien 41A, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
- Dette er en romslig og gjennomgående leilighet med god en attraktiv og sentral beliggenhet på Tonsen/Årvoll !

- Årvollveien ligger i et godt etablert, rolig og populært boligområde med nærhet til marka og det meste hverdagen måtte trenge. Tonsenhagen Torg og Årvoll senter ligger like i nærheten.

- Høydepunkter:
- Gjennomgående 3-roms andel i 1. etasje
- Utgang til balkong på 5 m^2 fra stuen
- God planløsning med to soverom
- Med noe moderinseringsbehov.
- Disponerer to boder på tot. 13 m^2
- P-plass leie etter ventelisteprinsippet
- Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett inkl.
- Gratis fellesvaskeri, hobbyrom og fryserom.
- Buss, Tonsenhagen Torg, dagligvare, marka m.m. i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	5 kvm

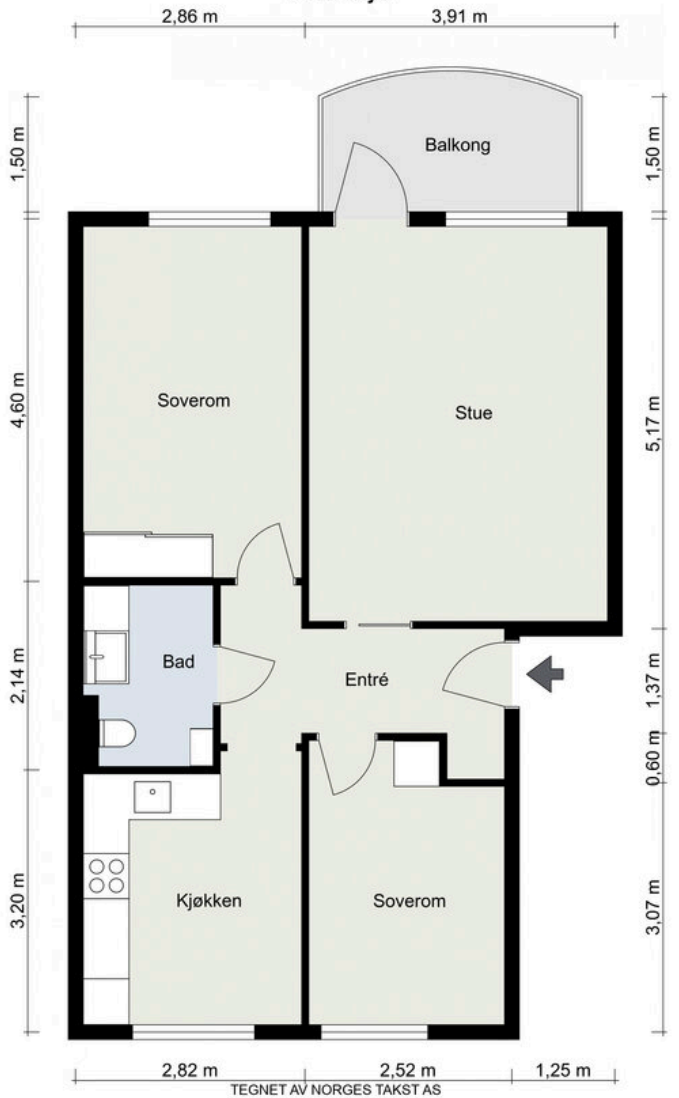
Beskrivelse

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Årvollveien 41 A
1. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.


























Whirlpool















Informasjon

Årvollveien 41A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0020/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Årvollveien 41A, 0590 OSLO
Gnr 87, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i Årvoll Øst Borettslaget, org.nr. 950011904

Selgere
Trond Minge
Petter Minge

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
307 154,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 497 154,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 506 442,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 515 742,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 65 m²: Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue med utgang til balkong

I tillegg disponeres:
- Loftsbod med skråtak, 6 m² gulvareal
- Kjellerbod på 7 m²

Alle blokkene har fryserom i kjeller. Det tillates en fryser pr max 80x80 cm pr. enhet.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré med plass til å etablere garderobeløsning.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra rommet er det utgang til en herlig sørvendt balkong på 5 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet er av eldre standard, og har innredning med glatte fronter. Det er satt inn benkeplate av laminat med oppvaskkum. Videre er det plass til frittstående hvitevarer, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over komfyren. Oppussing må påregnes.

Bad:
Badet i boligen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/forheng og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Oppussing må påregnes.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene

mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: laminat og belegg.
Vegger: trepanel, malte flater og strie.
Himling: malte plater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Borettslaget har ca 150 p-plasser. P-plassene følger ikke leilighetene. Ventelisteordning som administreres av styret.

Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasejn SA. Salg skal kunngjøres ved oppslag i alle oppganger. Hvis en som ikke er andelseier legger inn et høyere bud, har borettslagets andelseiere rett til å tre inn på høyeste bud. Salg godkjennes av styret, som også administrerer bruk av forkjøpsrett.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av borettslaget

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av borettslaget

Bygningssakkyndig

Norges Takst AS v/ Frode Grønning

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.02.2025
Bygning:
Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, tegl og kledning på fasader.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.

Balkong/terrasse:
Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse 5 m^2.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørstamme/fordeling bak luke ved wc. Stoppekran ved rørstamme.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under baderomsrenovering i 2010 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.
Radiatorvarme (eldre radiatorer). Anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor

takstmannens kompetansefelt. Ved ytterligere gjennomgang av sentralfyren anbefales en befaring av en vvs fagmann.
Felles varmtvann.
Downlights i baderomshimling.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Elkraft:
Automatsikringer. Automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig - Overflater: Eldre overflater. Stedvis riss i murvegger.

Innvendig - Innvendige dører: Svelleskade dørlist/utforing innside dør til bad ved dusj.

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Eldre bruksslitt innredning. Full renovering påregnes.

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Eldre slitt ventilator. Filter er ikke byttet på mange år.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget. Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Vinduer: Stedvis bruks/svellemerker i vindusutforing.

Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: et er påvist sprekker i fliser. Det er en sprukket veggflis under wc.

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant). Det er målt fall på hele gulvet mot sluket i dusjsone. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser i dusjsonen og ved wc. Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukrist.

Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Bruksmerker på servantskapet.

Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke boligen ved salget.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorvarme (eldre radiatorer). Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, fyring og varmtvann, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader 3 941
- Avdrag IN-lån 2 437
- Renter IN-lån 619
- Avdrag IN-lån 482
- Renter IN-lån 2 796

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 207 117,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 828 469,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget Årvoll Øst består av 234 boliger.
- Styrets e-post: styretarvollost@gmail.com
- Borettslagets webside: www.arvollost.no
- Rengjøring av trappeoppganger utføres av rengjøringsbyrå.
- Det er fellesvasker og tørkeplasser i borettslaget.
- Alle blokker har et fryserom i kjellerne.

Vaktmester er behjelpelig med å utbedre skader/feil i borettslagets fellesrom som for eksempel vaskeri, kjeller o.s.v. Det er borettshavers plikt å gi beskjed til vaktmesteren når skader oppstår, slik at disse kan bli rettet så fort som mulig. Vaktmester kontaktes fortrinnsvis på epost: vaktmester@arevollost.no. Mob: 90677638 mellom kl. 0700 – 1500. Respekter vaktmesters fritid.

Hvert år arrangeres dugnad på borettslagets fellesarealer inne og ute. Styret oppfordrer alle til å møte på dugnaden.

Bruken av fellesarealer skal være slik at den ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær eller busker uten å søke styrets tillatelse. Grillplassen kan benyttes til kl. 2300 på fredager og lørdager. Andre dager til kl. 2200.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:

Styrets arbeid 2024-2025:
Styret har hatt 12 styremøter og behandlet 88 saker. I tillegg har det blitt utført følgende tiltak:
- Skiftet dørmatter i oppgangene
- Reparert balkongkasser
- Skiftet til ledlys i Rødbergveien 4 og i noen kjellerganger og boder
- Innkjøp av 2 nye benker ved Rødbergveien 5 og 11
- Ny varmekabel og fliser er lagt i trappen utenfor 1 C
- Dugnad ble arrangert i mai, hvor det ble plantet og etter dugnaden ble det arrangert grilling
- Høst dugnad ble arrangert i oktober
- Forberedt inngåelse av avtale med P service om parkeringskontroll i borettslaget.

Videre har styret jobbet med følgende saker:
- Styret har fulgt opp generalforsamlingsvedtaket fra i fjor når det gjelder viltvoksende områder i borettslaget. Det har vært forsøkt å la enkelte områder være viltvoksende. Vedtaket fra i fjor omhandlet også at det skulle nedsettes en arbeidsgruppe. Dette har ikke blitt gjort i år. Det nye styret får eventuelt gjøre dette i neste periode.
- Styret har siden 2008 hatt en formell avtale med garasjelaget om vaktmestertjenester fra Borettslaget til Årvollgarasjen AL. Disse tjenestene har omhandlet måking og strøing. Tidligere var også generelle vaktmestertjenester som f eks skifte av lyspærer en del av avtalen. Denne avtalen er nå sagt opp og utløper 1. april i år. Styret har inngått en avtale om fakturering fram til avtalen opphører som dekker borettslagets faktiske kostnader.
- Styret har i flere år vært kjent med at det er en del hendelser utenfor nr 15, ved at det feilparkeres biler og at det kan foregå ulovlige aktiviteter. Vi har hatt kontakt med politiet og med bydelen om dette under disse årene. Problemstillingen har vært litt av og på og det har ofte vært høy aktivitet i enkelte perioder. Dette er noe som det nye styret må følge opp videre og vurdere nye tiltak for å få en slutt på dette.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget, medlemmer av Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo) samt boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst parallelt med salget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 307 154,- pr. 04.03.2025

Borettslaget har to felles lån:
Lånenummer: 12116568592, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60.996168
Saldo per 04.03.2025: 28 944 322
Andel av saldo: 134 578
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 29.02.2040)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12127266822, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 04.03.2025: 38 183 507
Andel av saldo: 172 576
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2043)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesformue
Kr 12 950,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 3 259 817,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 897 255,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å lufte hunden innenfor borettslagets område. Om uhellet skulle være ute, plikter husdyreier å fjerne etterlatenskapene fra sine husdyr omgående.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586930

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 854 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Årvollveien ligger i et godt etablert, rolig og populært boligområde med nærhet til marka og det meste hverdagen måtte trenge. Tonsenhagen Torg og Årvoll senter ligger like i nærheten. Området er godt dekket med kollektivtransport rett utenfor døra, noe som sørger for at tilgangen til ytterligere tilbud og Oslo sentrum er svært enkel! Videre er det kort vei til skoler i alle trinn og barnehager.

Eiendommen er omkranset av et bredt tilbud for den aktive! Nevneverdig er bl.a.
* Lillomarka som byr på tur- og rekreasjonsmuligheter for alle med mangfoldige turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper.
* Årvoll gård er et hyggelig samlingssted med dyr, kafé og utleielokale. Aktiviteter basert på frivillighet.
* Hoppbakker i Linderudkollen og alpinanlegg i Grefsenkollen.
* Trollvann med skikjøring på vinterstid og bading på sommeren.
* Badedammen på Årvoll kan nytes på varme sommerdager.
* Grefsenkollen restaurant byr på fantastisk utsikt og gode opplevelser.

Det er kort vei til Lillomarka som kan by på milevis med tur- og skiløyper, og flere idylliske badevann. Herfra er det kort vei inn til Linderudkollen og Lilloseter, samt et steinkast unna Årvolldammen. Et kvarters spasertur fører deg til Bjerkedalen park med fine promenader, paviljong, sandstrand og dam med bademuligheter.

Fra boligen er det også kort vei til Oslos beste alpinbakke, Grefsenkollen, og Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Linderud og Økern senter et godt og variert utvalg. Det er kort vei til Storo med Oslos største kjøpesenter. I Økern Sentrum er det vedtatt at et av Oslos største kjøpesenter skal bygges sammen med badeland, kino, boliger og kultur. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Bebyggelse

Området består av variert bebyggelse med både småhus-, enebolig og lavblokkbebyggelse. Borettslaget sin eiendommen grenser mot friområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt et arkivkort for våningshus på eiendommen datert 1956. Dokumentet dokumenterer at eiendommen er ferdigattestert, og regnes som en forgjenger av ferdigattest. videre er følgende ferdigattester blitt utstedt for eiendommen:
- Ferdigattest for utskiftning av balkonger, datert 05.04.2001
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom og sanitæranlegg, datert 05.07.2010
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 21.09.2015

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.

Det er også blitt utstedt et sluttnotat (henleggelse) for innglassing av balkonger på eiendommen fra 2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, lekeplass, offentlig park, spesialområde bevaring, kjøreveg mm.

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/

Pågående byggesaker i området:
- Kildeveien 43 B - Rehabilitering av eksisterende garasje. Siste dok. 12.12.2024. Saksnr: 202462326
- Kildeveien 35 - Påbygg, underbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer: 202456106. Siste dok. 24.02.2025

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202003584. Saken gjelder Østreheimsveien 28A. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 201802070. Saken gjelder Grefsenkollen og Trollvann. Utvidelse av alpinanlegg. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202315585. Saken gjelder Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelvei. Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1957/12758-1/105 21.10.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn- Bestemmelse om gjerde
Kommentar: Erklæring hvor Kildeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde på 6,0 m i kjørebane.

1968/13482-1/105 14.09.1968 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Utskrift av rettsbok for Oslo Skjønnskommisjon, ekspropriasjon og refusjon av grunn til utvidelse av Årvollveien fra Lofthusveien til Rødbergveien.

1986/84254-2/105 22.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Kjøpekontrakt og skjøte for eiendommen gnr. 87, bnr. 7 og 8 mellom Oslo kommune og Borettslaget Årvoll Øst.

1988/1780-1/105 11.01.1988 ERKLÆRING/AVTALE
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Som eier av eiendommen gnr.87 bnr. 8 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL ' s samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

2021/481784-1/200 26.04.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen
Kommentar: Overenskomst om rettigheter i grunn mellom beboere av borettslaget Årvoll øst, Gnr. 87, Bnr. 8, (org. Nr. 950 011 904) og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn: Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VA V) gis rett til å legge og ba liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning. Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VA Vs kartverk. VA V erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde gjort før anlegget ble påbegynt. Eksisterende hovedledninger som VA V har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten. VA V gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter-de samme retningslinjer som ved nyanlegget. Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig. Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV. Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VA V, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon/byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr I første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf§ 34-2 niende ledd. Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten. Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune. (Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.1 2.1976, sak 296/76).

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 073,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 25.02.2025
- Tilstandsrapport, datert 18.02.2025
- Energiattest, datert 31.07.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 04.03.2025
- Innkalling til årsmøte 2025, datert 18.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 04.03.2025
- Arkivkort, datert 1956
- Ferdigattester, datert 05.04.2001, 05.07.2010, 21.09.2015

- Byggemeldte tegninger, datert 02.02.1998
- Servitutter

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 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Årvollveien 41A

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Minge, Trond	9578-5995-4-652697	2025-02-25 13:32:37

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
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
65-0020/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årvollveien 41A, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Petter Minge, Trond Minge

Fullmektige
Trond Minge for Petter Minge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. november 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Eva Randi Minge

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av borettslaget

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført av borettslaget

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Nei

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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: 65-0020/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Minge, Trond	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Minge, Trond

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
OSLO kommune
gnr. 87, bnr. 8
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 Rapportdato: 18.02.2025 Oppdragsnr.: 18500-1631 Referansenummer: WL2921

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning Vår ref: Frode Grønning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Frode Grønning
Uavhengig Takstingeniør
fg@norges-takst.no
971 49 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk som er oppført i 1956. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Leiligheten bærer preg av et etterslep av vedlikehold så vel interiørmessig og trenger en fullstendig oppgradering/modernisering (unntatt bad) for å nå dagens krav til overflater, utstyr og standard.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Hovedbærekonstruksjon i betong med innfelt treverkskonstruksjon, tegl og kledning på fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.
Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel, malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Felles trappegang med betongtrapper.
Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.
Plassbygd skap
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 stk. plastsluk og dels synlig banemembran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/forheng og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet (eldre) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørstamme/fordeling bak luke ved wc.
Stoppekran ved rørstamme.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under baderomsrenovering i 2010 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Radiatorvarme (eldre radiatorer).
Anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ved ytterligere gjennomgang av sentralfyren anbefales en befaring av en vvs fagmann.
Felles varmtvann.
Downlights i baderomshimling.
Automatsikringer. Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

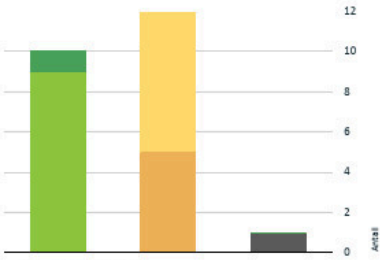
- Det foreligger ikke tegninger

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

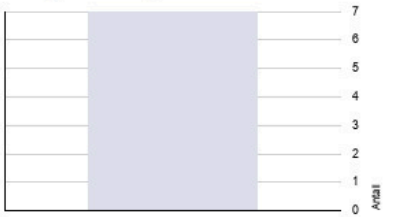
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd.

Standard
Leiligheten har gjennomgående lav standard bortsett fra bad. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruks/svellemerker i vindusutforing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Balkongdør med trekarm og 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 5 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel, malte flater og strie.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater.
Stedvis riss i murvegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelleskade dørlist/utforing innside dør til bad ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny dørlist/utforing til baderomsdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket veggflis under wc.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 10-15 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt fall på hele gulvet mot sluket i dusjsone.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser i dusjsonen og ved wc.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og dels synlig banemembran under klemring.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

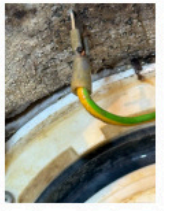
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Feste jordingskabel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Hovedsluk



Hjelpesluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj m/forheng og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker på servantskapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre bruksslitt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Full renovering påregnes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre slitt ventilator. Filter er ikke byttet på mange år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ny ventilator påregnes.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørstamme/fordeling bak luke ved wc.
Stoppekran ved rørstamme.
-Kondens på rørstamme til kaldtvann.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under baderomsrenovering i 2010 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmesentral

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Radiatorvarme (eldre radiatorer).
Anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ved ytterligere gjennomgang av sentralfyren anbefales en befaring av en vvs fagmann.

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Automatsikringer er byttet fra opprinnelig standard, ukjent årstall.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Stort sett eldre anlegg.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



Sikringsskap i felles gang

TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	65			65	5
Loft		6		6	
Kjeller		7		7	
SUM	**65**	**13**			**5**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom 1, Kjøkken, Bad, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 7 m² (BRA-e).
Bruksrett til bod på loftet. Størrelse ca. 6 m². Skråhimling begrenser arealet.
Balkong TBA: ca. 5 m².

Tilgang til felles vaskerom, rom for egen fryser, sykkel bod og hobbyrom/stue. Se ytterligere info i generalforsamlingsheftet/forettingsfører.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Branncelle

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Trond Minge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	8		0	29455.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvollveien 41 A

Hjemmelshaver
Årvoll Øst Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
219/ÅRVOLL ØST BORETTSLAGET	950011904	219	Usbl	Boet etter Minge Eva Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	12 950	*31.12.2024*	307 154	*04.03.2025*

Kommentar
Opplysninger er gitt av forettingsfører

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		28 300
Omløpsmidler:		3 912 273	Samlet innskuddskapital:		932 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	925 364	Langsiktig gjeld (+):	+	67 127 829
Disponible midler:		2 986 909	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		68 059 829

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Felles tomt for borettslaget.
Borettslaget har ca. 150 p-plasser. P-plassene følger ikke leilighetene. Ventelisteordning som administreres av styret.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP586930			

Kommentar
Fellespolise i borettslaget. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	04.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.02.2025	
2	06.03.2025	

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Årvollveien 41 A, 0590 OSLO
Gnr 87 - Bnr 8
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WL2921

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

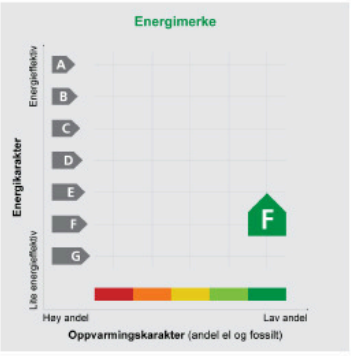
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Årvollveien 41 A
Postnr	0590
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80218303
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1425342
Dato	31.07.2022



Innmeldt av	Knut Roovers

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Årvollveien 41 A
Postnr/Sted: 0590 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 31.07.2022 14:02:15
Energimerkenummer: A2022-1425342
Ansvarlig for energiattesten: Arvoll Øst Borettslaget
Energimerking er utført av: Knut Roovers

Gnr: 87
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80218303

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.03.25 Side 1 av 3

Borettslaget Årvoll Øst	**Vår ref.:**	32/219	**Fødselsdato eier:**	26.09.1945
Årvollveien 41 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0590 OSLO	**Eiere:**	Eva Randi Minge		
Organisasjonsnr: 950 011 904	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 275**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 941
	Avdrag IN-lån 2	437
	Renter IN-lån	619
	Avdrag IN-lån	482
	Renter IN-lån 2	796

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	307 154	Gjeld siste årsoppg.:	307 154
Klient ajourf. lån:	70 951 245,78	Klient gj. s. årsoppg.:	67 127 828

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116568592, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60.996168

Saldo per 04.03.2025: 28 944 322

Andel av saldo: 134 578

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 29.02.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 12127266822, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 04.03.2025: 38 183 507

Andel av saldo: 172 576

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2043)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Gøran Horvei
Adresse:	Rødbergveien 4 B
Postnr/-sted:	0591 OSLO
Telefon:	Mob.: 92843941
E-post:	styretarvollost@gmail.com
Webside:	www.arvollost.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.03.25 Side 2 av 3

Borettslaget Årvoll Øst	**Vår ref.:**	32/219	**Fødselsdato eier:**	26.09.1945
Årvollveien 41 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0590 OSLO	**Eiere:**	Eva Randi Minge		
Organisasjonsnr: 950 011 904				

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	307 154	Andre inntekter:	467
Annen formue:	12 950	Utgifter:	17 499		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954		
Gårds/bruksnr:	87/8		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29617

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Styret har egen e-postadresse: styret@arevollost.no. Styret har kontortid annennhver tirsdag mellom kl 18 og 19.

Borettslaget har ca 150 p-plasser. P-plassene følger ikke leilighetene. Ventelisteordning som administreres av styret.

Pr juni 2010 er samtlige bad totalrehabilitert.

Pr. utgangen av 2015 rehabilitert bygningsmassen, bl.a. utskifting av vinduer, etterisolering og teglforblending av fasade. Finansiert med låneopptak på 55 mill. kr.
Lånet til rehabilitering omfattes av IN-ordning.

I løpet av 2011 er samtlige bunnledninger skiftet.

Alle blokkene har fryserom i kjeller. Det tillates en fryser pr max 80x80 cm pr. enhet.

Beboere i Borettslaget Årvoll Øst har forkjøpsrett ved salg av garasjer i Årvollgarasejn SA. Salg skal kunngjøres ved oppslag i alle oppganger. Hvis en som ikke er andelseier legger inn et høyere bud, har borettslagets andelseiere rett til å tre inn på høyeste bud. Salg godkjennes av styret, som også administrerer bruk av forkjøpsrett.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene

TV/Bredbånd: Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Årvoll Øst	**Vår ref.:**	32/219	**Fødselsdato eier:**	26.09.1945
Årvollveien 41 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0590 OSLO	**Eiere:**	Eva Randi Minge		
Organisasjonsnr: 950 011 904				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Årvoll Øst

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Årvoll Gård, Kulturloftet

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare 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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Øst

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård, Kulturloftet

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 Forslag fra beboer om parkering av El-sykler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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. 371.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra beboer om parkering av El-sykler

Veldig mange bruker el-sykler nå, til jobb og alle andre daglige gjøremål. El-syklene står parkert i sykkelrom i kjelleren, det er veldig tungt å få syklene opp trappen til gateplan. Jeg anser det ikke som trygt å la den stå låst ute i sykkelstativene ved oppgangen. Mitt forslag er at det kan legges en smal metallrampe i trappen, slik at man lett kan trille sykkelen opp og ned.

Med vennlig hilsen Anna Kjersti Frey, Rødbergveien 2c.

Forslag til vedtak: En smal metallrampe monteres i trappene.

Styrets innstilling: Styret støtter intensjonen i forslaget men fraråder generalforsamlingen å gjøre et bindende vedtak, da vi må undersøke om dette påvirker frie rømningsveier og vil undersøke kostnadene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Gøran Horvei (2023-2025)
Styremedlem, Ole Andresen (2024-2026)
Styremedlem, Ann-Cathrin Grattum Zalachas (2023-2025)
Styremedlem, Hildegunn Helle (2024-2026)
Styremedlem, Erling Moldal (2024-2025)
Varamedlem, Alexander Bürger (2024-2025)
Varamedlem, Ann-Harriet Kristoffersen (2024-2025)
Varamedlem, Geir Lyngstad Strøm (2024-2025)

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

6.1 Valg av leder

Christoffer Hepsø, Rødbergveien 9B, stiller til valg som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Christoffer Hepsø velges for en periode for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

Anders Rosten, Rødbergveien 1 B, for 2 år.
Ann-Harriet Kristoffersen, Rødbergveien 3 B, for 2 år.

Forslag til vedtak: Anders Rosten og Ann-Harriet Kristoffersen velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer. Knut Gøran Horvei og Alexander Burger stiller til valg.
Styret oppfordrer andelseiere til å melde seg på generalforsamlingen, slik at vi oppfyller vedtektenes krav.

Forslag til vedtak: Knut Gøran Horvei, Alexander Burger og en andelseier som melder på generalforsamlingen velges som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.5 Valg av valgkomite

Styret oppfordrer andelseiere til å melde seg på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 156 905**	**1 231 501**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 259 817	3 431 666
Tilbakeføring av avskrivning	13 316	32 048
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 696 583	-4 395 728
Endringer i andre langsiktige poster	1 253 454	1 857 418
B. Årets endring disponible midler	**830 003**	**925 404**
C. Disponible midler	**2 986 909**	**2 156 905**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 912 273	3 112 595
Kortsiktig gjeld	-925 364	-955 690
C. Disponible midler	**2 986 909**	**2 156 905**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 064 720	16 152 918	16 714 653	17 584 873
Sum leieinntekt		**17 064 720**	**16 152 918**	**16 714 653**	**17 584 873**
Sum inntekt		**17 064 720**	**16 152 918**	**16 714 653**	**17 584 873**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	986 674	1 044 848	901 111	1 093 204
Styrehonorar	2	371 000	371 000	371 000	371 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	13 316	32 048	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 769 098	3 046 596	3 325 000	3 126 000
Kostnad eiendom/lokale	4	829 651	595 461	667 100	734 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 563 753	1 900 496	2 600 000	2 950 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	32 583	29 003	32 000	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	105 090	65 118	20 000	41 000
Reparasjon og vedlikehold	7	619 132	658 252	428 000	696 000
Revisjonshonorar		15 603	14 903	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		323 336	306 771	323 500	336 000
Andre honorar	8	95 105	90 073	100 000	95 000
Kontorkostnad		87 274	69 038	74 400	79 200
TV/bredbånd		590 382	566 982	594 200	589 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		107 633	75 414	75 000	75 000
Kontingent og gaver		70 200	73 970	72 200	72 200
Forsikring		608 807	563 201	609 000	694 200
Andre kostnader	9	17 662	29 871	15 200	17 500
Sum kostnad		**10 206 298**	**9 533 043**	**10 223 711**	**11 018 304**
Driftsresultat før IN		**6 858 423**	**6 619 875**	**6 490 941**	**6 566 569**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		129 860	74 762	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 988 283**	**6 694 637**	**6 490 941**	**6 566 569**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		105 244	57 903	0	0
Rentekostnad		3 833 710	3 320 874	3 557 783	3 669 314
Netto finansposter		**3 728 466**	**3 262 971**	**3 557 783**	**3 669 314**
Årsresultat		**3 259 817**	**3 431 666**	**2 933 158**	**2 897 255**
Overført til/fra annen egenkapital		3 259 817	3 431 666	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 259 817**	**3 431 666**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Arvoll Øst

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 525 673	1 525 673
Bygninger	3	12 790 000	12 790 000
Garasjer	3	606 473	606 473
Andre driftsmidler	3	18 022	31 338
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	5 850	5 850
Sum anleggsmidler		**14 946 018**	**14 959 334**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		30 685	23 532
Kundefordringer		1 250	0
Forskuddsbetalte kostnader		188 560	170 216
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 691 777	2 918 847
Sum omløpsmidler		**3 912 273**	**3 112 595**
SUM EIENDELER		**18 858 291**	**18 071 929**

Balanse 2024 Borettslaget Arvoll Øst

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 300	28 300
Sum innskutt egenkapital		**28 300**	**28 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-54 624 819	-57 884 636
Sum opptjent egenkapital		**-54 624 819**	**-57 884 636**
Sum egenkapital	**11**	**-54 596 519**	**-57 856 336**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	67 127 829	70 824 412
Borettsinnskudd		932 000	932 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	4 469 617	3 216 164
Sum langsiktig gjeld		**72 529 446**	**74 972 575**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 498	17 816
Leverandørgjeld		385 321	286 099
Skyldig off. myndigheter		62 067	50 166
Påløpne renter		20 322	30 794
Annen kortsiktig gjeld		445 156	570 814
Sum kortsiktig gjeld		**925 364**	**955 690**
Sum gjeld		**73 454 810**	**75 928 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 858 291**	**18 071 929**
Pantstillelser	13	72 529 446	74 972 575

Sted:_____ Dato:_____

Knut Gøran Horvei
Styreleder

Erling Moldal
Styremedlem

Hildegunn Helle
Styremedlem

Ole Andresen
Styremedlem

Ann-Cathrin Grattum Zalachas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Øst

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 434 528	10 018 728
3609 Leie parkering	149 400	148 900
3618 Leietillegg strøm	194 291	113 481
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 825 041	3 318 275
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 338 101	2 430 997
3690 Leie basestasjon og tomt for garasjene	123 360	122 536
Sum	**17 064 720**	**16 152 918**

Inntekt på konto 3618 gjelder elbillading.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	570 379	635 508
5102 Overtid fra lønnssystemet	86 656	110 667
5120 Timelønn fra lønnssystemet	8 284	10 983
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	35 000	0
5150 Påløpne feriepenger	84 038	92 594
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	1 925	1 674
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-6 317	-6 066
5400 Arbeidsgiveravgift	156 622	158 013
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 849	13 056
5424 AFP pensjon	33 155	18 678
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	690	756
5753 Tjenestepensjon OTP	0	4 595
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-36 839
5802 Aga grl sykelønn	0	36 839
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	371 000	371 000
Sum	**1 357 674**	**1 415 848**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,02.

32 Borettslaget Årvoll Øst Org. nr. 950011904

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Boligeiendom	Teknisk anlegg	Tomter	Garasje nr.2	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 098	12 790 000	85 363	1 525 673	65 000	104 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	67 341	0	0	104 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 098	12 790 000	18 022	1 525 673	65 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	5 691	0	0	0
Anskaffelsesår :	1953	1953	2013	1986	2016	2018
Antatt levetid i år :			15			5

	Gressklipper	Infrastruktur El-bil	Ladestasjoner(8 stk)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	154 375	114 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	154 375	114 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	187 500	0	114 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 375	0
Årets avskrivninger :	0	0	7 625
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019
Antatt levetid i år :	10		5

Borettslaget består av 234 andeler og 7 garasjer.

Tomtens areal er 29 617 kvm. G.nr. 87, b.nr. 7 og 8 i Oslo kommune. Borettslaget eier tomten.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polise nr. SP586930.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	29 455	45 031
6361 Fast renhold	500 080	447 750
6362 Skadedyrutryddelse	15 248	14 540
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 687	37 978
6392 Containerleie/tømming	105 039	37 865
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	136 142	12 297
Sum	**829 651**	**595 461**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Øst

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside & domene	18 583	16 003
6450 Leie parkering	14 000	13 000
Sum	**32 583**	**29 003**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	48 193	12 369
6540 Inventar	17 717	0
6543 Vaskerianlegg	0	38 069
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 047	9 651
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 047	618
6552 Driftsmateriell	13 086	2 187
6570 Arbeidstøy	0	2 224
Sum	**105 090**	**65 118**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	81 988	0
6602 Vedlikehold VVS	56 050	10 489
6603 Vedlikehold elektro	148 518	75 354
6605 Vedlikehold fellesanlegg	40 632	6 858
6608 Vedlikehold varmeanlegg	37 141	441 254
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	31 250	0
6616 Vedlikehold vaskeri	46 750	14 110
6620 Vedlikehold utstyr	2 292	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 781
6630 Egenandel forsikring	16 000	50 000
6641 Malerarbeider	1 513	5 778
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	104 251	12 893
6648 Vedlikehold dører og porter	50 249	38 734
6663 Vedlikehold ventilasjon	2 500	0
Sum	**619 132**	**658 252**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	95 105	88 318
6730 Teknisk honorar	0	1 755
Sum	**95 105**	**90 073**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN, godkjenning av bruksoverlating og nye andelseiere, samt annen bistand fra forretningsfører.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 351	14 948
7719 Møter, div. styret	850	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 500	9 234
7770 Betalingskostnader	1 233	2 275
7773 Omkostninger innkreving	9 767	3 542
7792 Øredifferanse	-1	-3
7795 Husleietap	-39	-124
Sum	**17 662**	**29 871**

Note 10 - Aksjer og andeler

Årvoll kabelnett AS, 234 aksjer a` kr . 25. Bokført verdi kr. 5.850.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Øst

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	28 300	0	28 300
Sum innskutt egenkapital	**28 300**	**0**	**28 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-57 884 636	3 259 817	-54 624 819
Sum opptjent egenkapital	**-57 884 636**	**3 259 817**	**-54 624 819**
Sum egenkapital	**-57 856 336**	**3 259 817**	**-54 596 519**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

32 Borettslaget Årvoll Øst Org. nr. 950011904

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12127266822**	**12116568592**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	55 000 000	56 167 000
Lånesaldo 01.01:	40 001 359	30 823 053
Avdrag i perioden:	1 817 852	1 878 731
Lånesaldo 31.12:	**38 183 507**	**28 944 322**
Saldo 5 år frem i tid:	31 628 110	21 969 294
Andelssaldo 01.01:	1 470 612	1 745 552
Innbetalt IN i perioden:	697 942	685 371
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	49 091	80 769
Andelssaldo 31.12:	**2 119 463**	**2 350 154**
Sum pantegjeld for lån:	**40 302 970**	**31 294 476**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116568592	207	134 578	27 857 646
	8	126 796	1 014 368
	1	72 254	72 254
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127266822	211	172 576	36 413 536
	8	162 597	1 300 776
	2	157 235	314 470
	1	154 707	154 707

Lån nr 1211 65 68592. Annuitets lån med flytende rente ble tatt opp i juni 2009 i forbindelse med våtromsprosjektet. IN lån. Lånet nedbetales over 25 år med 4 terminer pr år.
Lån 1211.72.66822 med flytende rente ble tatt opp i 2014 til finansiering av utvendig fasaderehabiliteringen i borettslaget og utskiftning av vinduer.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader,
og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Årvoll Øst

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	71 597 446
Innskuddskapital	932 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**72 529 446**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**14 922 146**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

32 Borettslaget Årvoll Øst Org. nr. 950011904

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årvoll Øst.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Årvoll Øst

Styreleder	Knut Gøran Horvei (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Erling Moldal (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Ann-Cathrin Grattum Zalachas (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Ole Andresen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Hildegunn Helle (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Årvoll Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Årvoll Øst som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

Personal document key: BQ4UF-2NKFW-UE1YA-8BM7U-YVEWH-Q7N0I

KPMG

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 document key: BQ4UF-2NKFW-UE1YA-8BW7U-YVEYH-Q7NOI

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
2025-02-18 21:35:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BQ4UF-2NKFW-UE1YA-8BW7U-YVEYH-Q7NOI

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 - Borettslaget Årvoll Øst

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Gøran Horvei
Styremedlem, Ole Andresen
Styremedlem, Ann-Cathrin Grattum Zalachas
Styremedlem, Hildegunn Helle
Styremedlem, Erling Moldal
Varamedlem, Geir Lyngstad Strøm
Varamedlem, Alexander Bürger
Varamedlem, Ann-Harriet Kristoffersen

Styret i Borettslaget Årvoll Øst består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Årvoll Øst 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. Borettslaget Årvoll Øst ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950011904

Borettslaget Årvoll Øst består av 234 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Årvoll Øst er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586930. 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Årvoll Øst bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Utskifting til led lys i enkelte oppganger
- Kontroll av lekeplasser
- Årlig kontroll av borettslaget elektriske anlegg
- Kontroll av varmeanlegg

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter og behandlet 88 saker.

I tillegg har det blitt utført følgende tiltak:

- Skiftet dørmatter i oppgangene
- Reparert balkongkasser
- Skiftet til ledlys i Rødbergveien 4 og i noen kjellerganger og boder
- Innkjøp av 2 nye benker ved Rødbergveien 5 og 11
- Ny varmekabel og fliser er lagt i trappen utenfor 1 C
- Dugnad ble arrangert i mai, hvor det ble plantet og etter dugnaden ble det arrangert grilling
- Høst dugnad ble arrangert i oktober
- Forberedt inngåelse av avtale med P service om parkeringskontroll i borettslaget.

Videre har styret jobbet med følgende saker:

- Styret har fulgt opp generalforsamlingsvedtaket fra i fjor når det gjelder viltvoksende områder i borettslaget. Det har vært forsøkt å la enkelte områder være viltvoksende. Vedtaket fra i fjor omhandlet også at det skulle nedsettes en arbeidsgruppe. Dette har ikke blitt gjort i år. Det nye styret får eventuelt gjøre dette i neste periode.

- Styret har siden 2008 hatt en formell avtale med garasjelaget om vaktmestertjenester fra Borettslaget til Årvollgarasjen AL. Disse tjenestene har omhandlet måking og strøing. Tidligere var også generelle vaktmestertjenester som f eks skifte av lyspærer en del av avtalen. Denne avtalen er nå sagt opp og utløper 1. april i år. Styret har inngått en avtale om fakturering fram til avtalen opphører som dekker borettslagets faktiske kostnader.

- Styret har i flere år vært kjent med at det er en del hendelser utenfor nr 15, ved at det feilparkeres biler og at det kan foregå ulovlige aktiviteter. Vi har hatt kontakt med politiet og med bydelen om dette under disse årene. Problemstillingen har vært litt av og på og det har ofte vært høy aktivitet i enkelte perioder. Dette er noe som det nye styret må følge opp videre og vurdere nye tiltak for å få en slutt på dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Årvoll Øst Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård, Kulturloftet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årvoll Øst
18.03.2025 kl. 18:00 Årvoll Gård, Kulturloftet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Harriet Kristoffersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 39

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 371.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra beboer om parkering av El-sykler

Forslag til vedtak: En smal metallrampe monteres i trappene.

Vedtak:
Styret undersøker muligheten, mtp HMS. Metallrampe monteres i trappene dersom dette er mulig, og det ikke er for kostbart.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Christoffer Hepsø for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anders Rosten for 2år.
Valgt ble: Ann-Harriet Kristoffersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Knut Gøran Horve for 1 år.
Valgt ble: Alexander Burger for 1 år.
Valgt ble: Guttorm Normann for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.5 Valg av valgkomite

Styret oppfordrer andelseiere til å melde seg på generalforsamlingen.

Vedtak:

Valgt ble: Johan Toverud Jensen for 1 år.

Møte hevet: 19:00

Styrets sammensetting etter generalforsamling:

Styreleder, Christoffer Hepsø (2025-2027)
Styremedlem, Ole Andresen (2024-2026)
Styremedlem, Hildegunn Helle (2024-2026)
Styremedlem, Anders Rosten (2025-2027)
Styremedlem, Ann-Harriet Kristoffersen (2025-2027)
Varamedlem, Alexander Bürger (2025-2026)
Varamedlem, Knut Gøran Horvei (2025-2026)
Varamedlem, Guttorm Normann (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Årvoll Øst

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Ann-Harriet Kristoffersen (sign.)	19.03.2025

Husordensregler for borettslaget Årvoll øst



Husordensreglene skal bidra til å sikre et hyggelig bomiljø for alle beboere. Hver enkelt må sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

1. STYRET
Styret har møterom i Rødbergveien 5 A. Styret kontaktes på epost styret@arevollost.no eller ved å legge beskjeder i postkassen i Rødbergveien 5A.

2. VAKTMESTEREN
Vaktmester er behjelpelig med å utbedre skader/feil i borettslagets fellesrom som for eksempel vaskeri, kjeller o.s.v. Det er borettshavers plikt å gi beskjed til vaktmesteren når skader oppstår, slik at disse kan bli rettet så fort som mulig. Vaktmester kontaktes fortrinnsvis på epost: vaktmester@arevollost.no. Mob: 90677638 mellom kl. 0700 – 1500.
Respekter vaktmesters fritid.

3. DUGNAD
Hvert år arrangeres dugnad på borettslagets fellesarealer inne og ute. Styret oppfordrer alle til å møte på dugnaden.

4. RENHHOLD
Rengjøring av trappeoppganger utføres av rengjøringsbyrå.

5. ORDEN I TRAPPEOPPGANGER
Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler, barnevogner, skostativ eller annet i trappeløpet eller andre fellesareal.

Det finnes sykkelrom i alle blokker, og det oppfordres til å bruke disse.
Mopeder/motorsykler skal ikke oppbevares i sykkelrom.

Det er ikke tillatt å plassere møbler etc. utenfor sine respektive loftboder/kjellerboder.

6. PARKERING
Det er ikke tillatt med gjennomkjøring eller parkering på stikkveiene. Gjelder også borettshavere. Biler kan kun plasseres på de tildelte plasser. Borettshavere må ikke under noen omstendigheter parkere sine biler på gjesteparkeringsplassene.

Gjester tillates å parkere inn til 4 døgn sammenhengende. Dette gjelder selv om bilen er flyttet i mellomtiden.

7. LADETORG
Ladetorg kan brukes av beboere inntil 16 timer pr gang. Styret fastsetter pris for bruk. Kontakt styret dersom du ønsker adgang til å bruke ladetorget.

8. MARKISER
Andelseier har ansvar for at montering av markiser og liknende slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

Nyanskaffelse av markiser må være mest mulig lik de eksisterende for blokken.
Balkonger skal om vinteren være ryddet for snø.

Parabolantenne kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. LÅSING AV DØRER
Dører til loft, kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt for barn og ungdom å oppholde seg i oppganger, loft eller kjellerganger. Lys slukkes.

10. RO I LEILIGHETEN
Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter/stereoanlegg er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter 22.00. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager og helligdager.
Banking og boring i vegger og andre aktiviteter som medfører uforholdsmessig støy, skal mandag til fredag ikke finne sted før kl 0800 og ikke etter kl 21.00 og lørdager ikke før kl 10.00 og etter kl 18.00. Søndager skal det være ro i leiligheten. Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og tørketrommel er tillatt mellom kl 0800 – 2300 alle dager.

11. DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å lufte hunden innenfor borettslagets område. Om uhellet skulle være ute, plikter husdyreier å fjerne etterlatenskapene fra sine husdyr omgående.

12. KILDESORTERING
Alt avfall som kastes i lukene skal pakkes.
Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, for eksempel sigarettstumper, oljet avfall og glass ned i kasteluken. **Papir og papp kastes i papircontainer.** Lukene skal alltid lukkes etter bruk. Pakkene må ikke gjøres for store.

Borettslaget har kildesortering og beboer forplikter seg til å følge retningslinjer for sortering av avfall.

Det er ikke lov å kaste ut mat til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

13. VASKERI OG TØRKEPLASSER
Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som er kunngjort ved oppslag i vaskeriet. Reserver vasketid på tavle. Nøkkel bestilles hos vaktmester. Hold orden!
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer.
Vask kan tørkes på ballkongen så sant det ikke synes utenifra, for eksempel ved bruk av små stativer. Det er ikke tillatt å tørke, riste eller lufte tøy gjennom vinduene eller fra ballkongene. Det skal heller ikke henges ting til lufting over balkongkanten.

Åpningstider i vaskeriet er mandag-fredag kl 7-22, lørdag og søndag er fra kl 10 til kl. 18. Vaskeriene er stengt på helligdager og offentlige høytidsdager.

14. LUFTING
La aldri vinduer stå oppe lenge om gangen når det luftes i den kalde årstiden. Vegger, gulv og tak vil da bli så avkjølt at det trengs uforholdmessig meget varme for å få det lunt i rommet igjen. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen. Entredøren må ikke brukes til utlufting. Alle rom må holdes så mye oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes opp bare når det nødvendig å lufte.

15. FRYSEROM I KJELLER
Alle blokker har et fryserom i kjellerne. Det er lagt opp en stikkontakt pr leilighet. For at alle skal ha mulighet til å ha en fryser kan ikke fryserne være større enn ca 80 X 80 cm. Det er valgfritt om man har fryseskap eller fryseboks.

16. ANSVAR FOR SKADE PÅ EIENDOMMEN
Foreldre må passe på at barn ikke slipper inn i maskinrom, vaske-, rulle-, tørke, stryke– eller kjølerom hvor de kan påføre inventar, utstyr eller seg selv skade.

17. BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating må godkjennes av styret. Søknad sendes elektronisk via skjema på www.usbl.no. Borettshaverne har helt ut ansvaret for alle skader og ulemper som laget eller naboer får av bruksoverlatingen.

18. BRUK AV FELLESAREAL OG GRILLPLASS
Bruken av fellesarealer skal være slik at den ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær eller busker uten å søke styrets tillatelse. Grillplassen kan benyttes til kl. 2300 på fredager og lørdager. Andre dager til kl. 2200.

19. DIVERSE
Mulige meldinger fra styret eller USBL til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag fra styret, skal gjelde på samme måte som husordensregler.
Alle har plikt til å følge husordensreglene og melde forsømmelser til styret. Styrets bestemmelser og anvisninger blir gitt gjennom vaktmester, tillitsvalgt eller rundskriv.
Alle henvendelser til vaktmester skal skje skriftlig og legges i postkassen ved fyrhuset.

20. KLAGER
Alle klager over brudd på husordensreglene eller annet skal skje skriftlig og i underskrevet stand til styret.

Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Revidert pr. 4. mai 2020.

Vedtekter

for

Borettslaget Årvoll Øst org nr 950 011 904

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. februar 1953,
sist endret den 22. mars 2017

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Årvoll Øst er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og 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) Vedlikeholdet 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) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

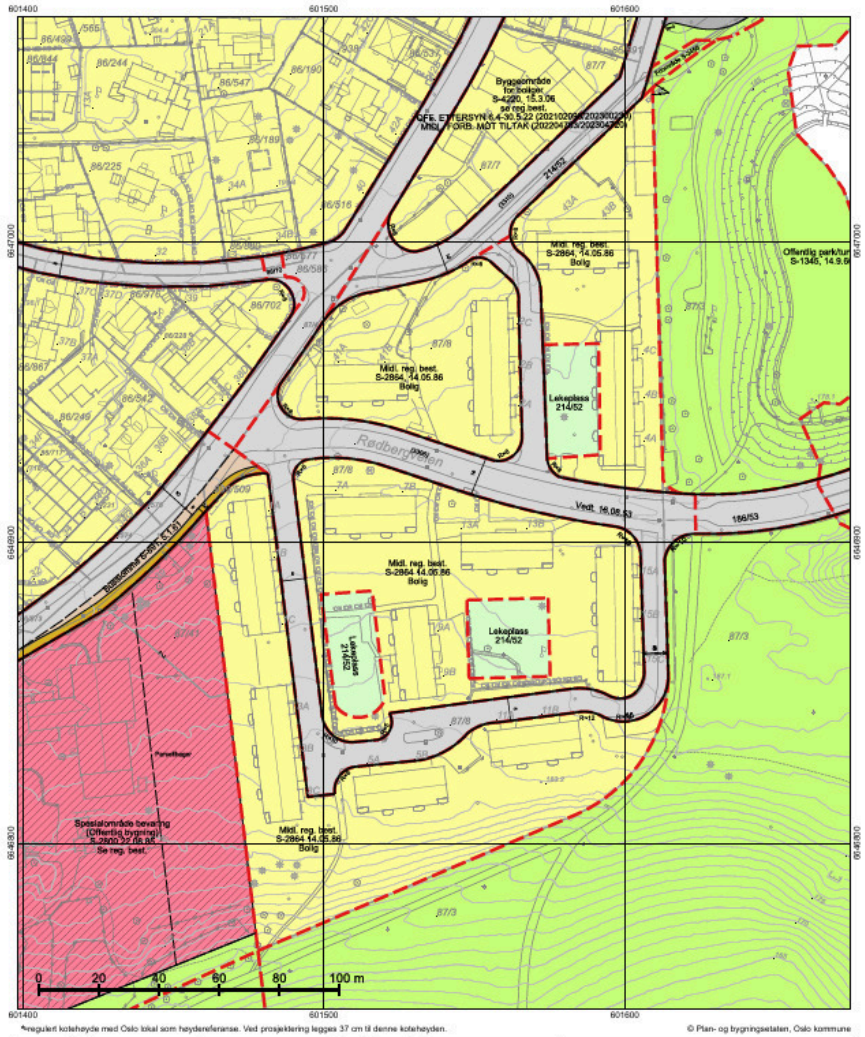
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

Informasjon fra kommunen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 865 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139169/ 86506736
Deres ref.: 43200/ MASTE@MSNOP
Adresse: ÅRVOLLVEIEN 41A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/8

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



Oslo

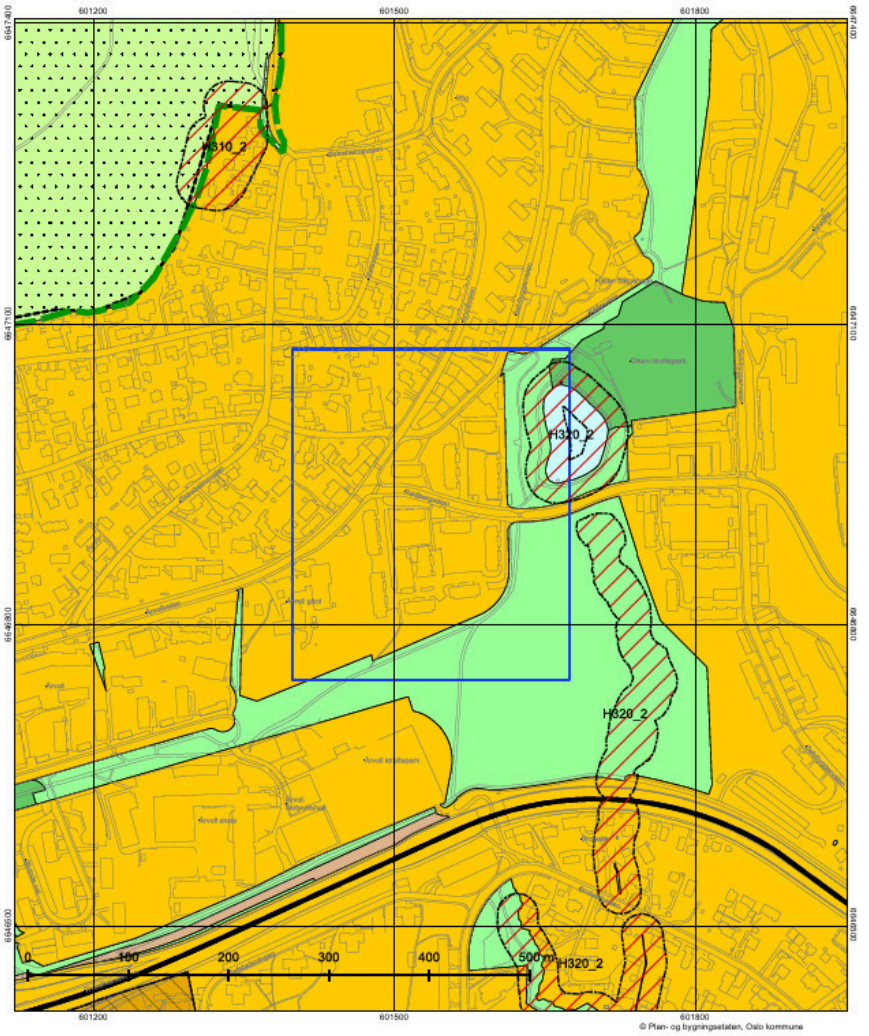
Dato: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139169/ 86506736
Adresse: ÅRVOLLVEIEN 41A
Gnr/Bnr: 87/8
Deres ref.: 43200/ MASTE@MSNOP
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 04.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139169/86506736
Deres ref.: 43200/ MASTE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Bjørn Orseth As
Bernt Ankers vei 11
2010 Strømmen

Dato: 05 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (sakure): 199800794-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Ræe	Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41	Eiendom:	87/8/0/0
Tiltakshaver:	Årvoll øst Brl.	Adresse:	Rødbergveien 4, 0591 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

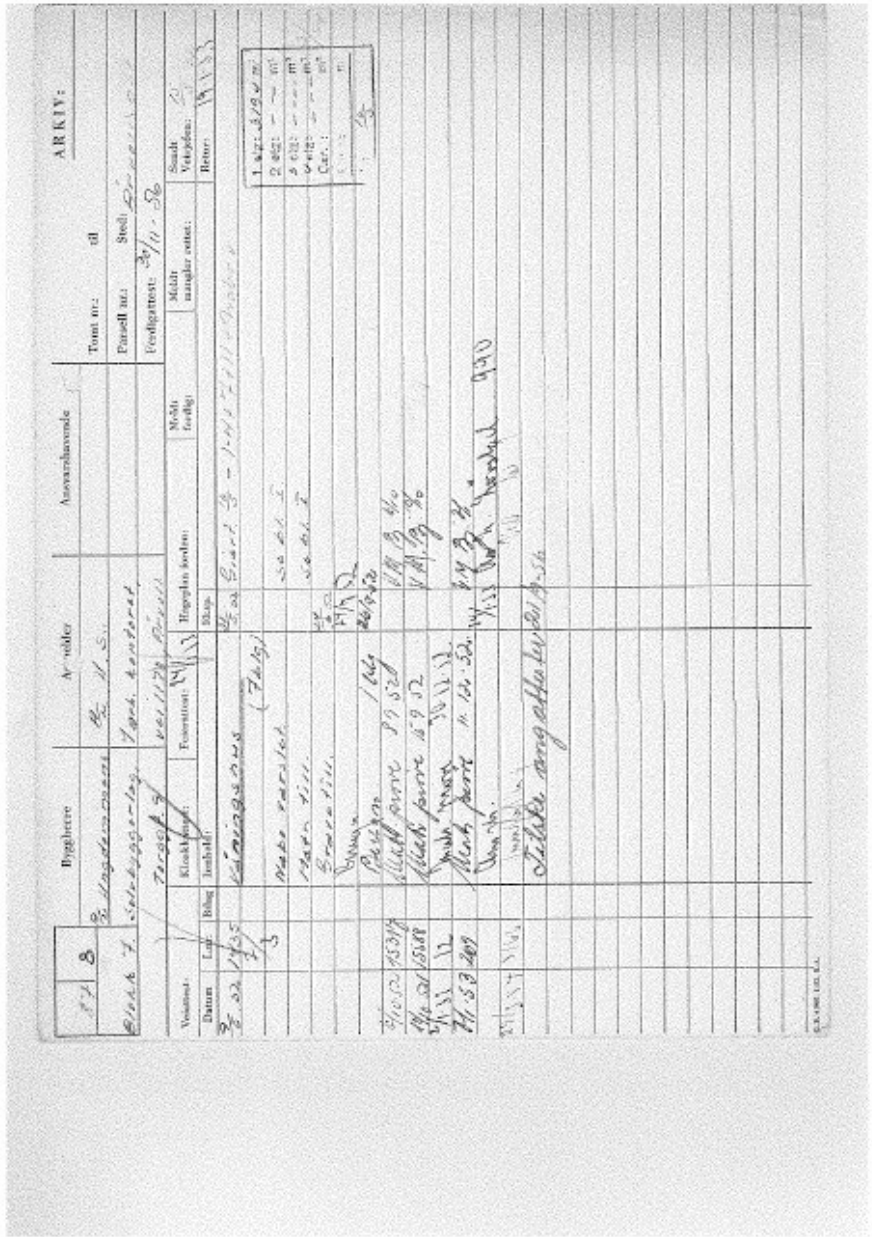
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

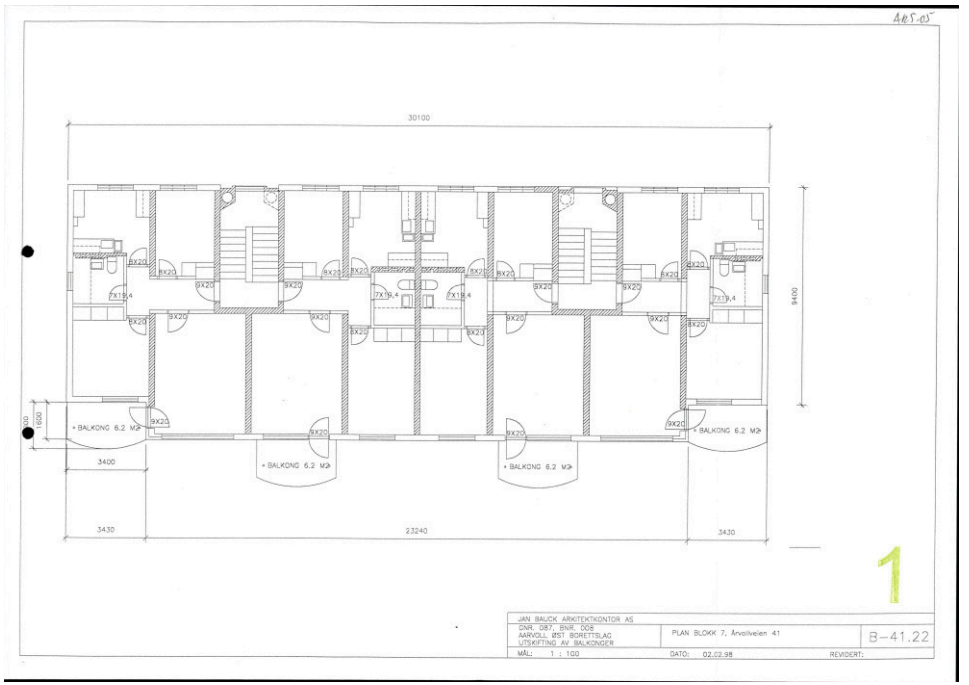
Hans C. Andersen
Spesialingeniør

Jorunn Dyrset Ræe
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no


ARKIV:
Byggherre
Arkitekter
Ansvarshavende
Tomt nr.: til
Gnr. 8
Bnr. 7
Parsell nr.: Stedl
Vedtagattest:
Veiadresse:
Klokkehjem
Fasseringsnr.
Heisinnbygg
Bolig
Leil.
Inntekt
Datum
Høyden kostet:
Mulig tomgjl.
Mulig manglar ettter:
Stadt
Veiskjema:
Reiser:
1. kjr.
2. etg.
3. etg.
4. etg.
Carl.:


A45-05
30100
9400
+ BALKONG 6.2 M²
3400
3430
23240
3430
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
GNR. 087, BNR. 008
AARVOLL 8ST BORETTSLAG
UTSKIFTING AV BALKONGER
PLAN BLOKK 7, Arvollveien 41
B-41.22
MÅL: 1 : 100
DATO: 02.02.98
REVIDERT:
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 03 FEB 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800794-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tor Andresen | Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41	Eiendom:	87/8/0/0
Tiltakshaver:	Årvoll øst Brl.	Adresse:	Rødbergveien 4, 0591 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 1, 2, og 4, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 18.01.1999, søknad om ansvarsrett for søker Jan Bauck Arkitektkontor AS, søknader om ansvarsrett for de prosjekterende og de kontrollerende for prosjektering som deltar i søknadsutformingen Jan Bauck Arkitektkontor AS og Multiconsult AS. med forslag til tiltaksprofil, ansvarsoppgave for prosjektering, overordnet kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter utskifting av balkonger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggesaksrad | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 25 65 | Bankgiro: 6003.05.58920 Postgiro: 0800.10.41300 Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter utskifting av balkonger til verandaer.

Spesielle forhold:
Balkongene har en del skadet som følge av karbonatisering.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til boligformål gjennom midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Vedtatt av bystyret 14.mai 1986, med senere korreksjoner av 22. oktober 1986 og 26. august 1987.

Estetiske krav:
Eksisterende balkonger har en rektangulær utforming, bortsett fra på hjørnene hvor balkongene smaler av mot hjørne av bygget. De nye verandaene har en egen bærekonstruksjon og er større enn de eksisterende. Dette medfører at verandaene på endene får en søyle på hjørnet. Dette vil gi en annen visuell effenkt enn de eksisterende balkongene som bare henger på husveggen. Den runde formen synes å være en akseptabel form som også tar opp en viss hjørnetilpasning, slik de eksistende balkonger gjør, men på en annen måte.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse i henhold til godkjent tiltaksprofil.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse 2, med følgende endringer: ansvarlig prosjekterende og statiske beregninger PRO231 tiltaksklasse 3, ansvarlig kontrollerende for prosjektering av statiske beregninger KPR.231 tiltaksklasse 3.

Kontroll:
Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Dette er bekrevet under :"Estetiske krav".

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse jfr. § 15 i Forskrift til saksbehandling og kontroll. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Vedlagte faktura må innbetales.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Tor Andresen
Saksbehandler

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Bjørn Orseth A/S

Bernt Ankersv. 11
2010 STRØMMEN

Dato: 22 JUNI 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9800794-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41	Eiendom:	87/8/0/0
Tiltakshaver:	Årvoll øst Brl.	Adresse:	Rødbergveien 4, 0591 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene

Søknad om igansettingstillatese av 3.5.99. er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 3.2.99. tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Igangsettingstillatelsen gjelder alt.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Konstruksjonstegninger
Ett sett av konstruksjonstegninger og en orientering om bæresystemets prinsipp og belastninger skal innsendes snarest.

Dokumentasjon på byggeplassen.
Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente arkitekttegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Bjørn Orseth As
Bernt Ankers vei 11
2010 Strømmen

Dato: 05 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800794-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe	Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41	Eiendom:	87/8/0/0
Tiltakshaver:	Årvoll øst Brl.	Adresse:	Rødbergveien 4, 0591 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans C. Andersen
Spesialingeniør

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 19062008**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199804589-12**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Årvollveien 41 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 40 10 00
Telefaks: 23 40 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58020

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199804589 (B) Årvollveien 41 A-B - Innglassing av balkonge Saksansv: Ø / ØBS / TAN
Eiendom: 87/ 8/ 0/ 0 Tomt: Sone:
Byggnr: 80218303
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei Sakstype: 16, Søknad i to trinn

Byggested: ÅRVOLLVEIEN 41 A-B Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Poststed: 590 OSLO Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93(b), Fasadeendring, vesentlig endring/reparasjo Merknad: Innglassing av balkonger
Søkn.kstnd. : 2
Søker: Jan Bauck arkitektkontor as Tiltakshaver: Årvoll øst borettslag
Briskebyveien 48 Rødbergveien 4
0259 OSLO 0591 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
12	V	19062008	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
11	U	25012001	Igangsettingstillatelse	Jan Bauck arkitektkont	BST / BTP / BARJ	J
10	I	12122000	Søknad om forenklet avfallsplan - Årv	Årvoll Øst Borettslag	Ø / /	J
9	I	11122000	Søknad om igangsettingstillatelse - Å	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
8	U	01021999	Vedtak - rammetillatelse	Jan Bauck arkitektkont	Ø / ØBS / TAN	J
7	I	25091998	Oppgave over prosjekteringsansvar - Å	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
6	I	25091998	Overordnet kontrollplan - Årvollveien	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
5	I	25091998	Søknad om ansvarsrett - Årvollveien 4	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
4	I	25091998	Søknad om ansvarsrett - Årvollveien 4	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
3	I	25091998	Søknad om ansvarsrett - Årvollveien 4	Jan Bauck Arkitektkont	Ø / /	J
2	U	03111998	Mottatt søknad, Årvollveien 41	Jan Bauck arkitektkont	Ø / ØE / TIR	A
1	I	05101998	Søknad om rammetillatelse - Årvollvei	Jan Bauck arkitektkont	Ø / /	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
02 Sak uten mangler (ny mottakskvitt	Tina Renee Løw			20101998	20101998
10 Rammetillatelse	Tor Andresen			21011999	21011999
15 Beregne gebyr	Tor Andresen			21011999	01021999
17 Sende ut vedtak m.m.	Turid F. Nilsen			01021999	01021999
27 Behandle avfallsplan	Silje Warp			17012001	17012001
17 Beregne gebyr	Arild R. Johannessen			19012001	24012001
19 Igangsettingstillatelse	Arild R. Johannessen			19012001	19012001
70 Gebrestanse	Sabina Trako				

* Gebyrdygmaer på 2155,- samt 875,- er ikke journalført.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 09072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905519-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41 A-B	Eiendom:	87/8
Tiltakshaver:	Borettslaget Årvoll øst	Adresse:	Rødbergveien 5 A, 0591 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅRVOLLVEIEN 41 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 8053 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Råde torg 6
1640 RÅDE

Dato: 21.09.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308084-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingor Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 41	Eiendom:	87/8/0/0
Tiltakshaver:	ÅRVOLL ØST BORETTSLAGET	Adresse:	c/o USBL, Arbeidersamfunnets plass 1, 0028 OSLO
Søker:	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Råde torg 6, 1640 RÅDE
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLVEIEN 41

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308084			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader	A 07	30.04.2013	1/18

Pålegget om ferdigstillelse av 11.04.2014 er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Seriesak og gjelder våre saksnummer 201308074, 201308075, 201308076, 201308077, 201308078, 201308079, 201308080, 201308081, 201308082, 201308083 og 201308084.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2015 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
ÅRVOLL ØST BORETTSLAGET, c/o USBL, Arbeidersamfunnets plass 1, 0028 OSLO,
anncathrinz233@gmail.com

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VILISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0020/25
Vår referanse: 3696391/25913712
Bestilling: C3 2025-03-11 88

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12758	105	21.10.1957	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	8	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, 3607 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/12758/105
Uthentet 2025-03-11 10:49
Side 1 av 2

A/L Årvollgarasjen, ing. H. Flateland

Erklæring.

21 OKT 1957 /12758.

Oslo, den 22. juli 1957

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kildeveien 43 g.nr. 87 b.nr. 8 i Oslo

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kildeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6,0 m. kjørebane.
2. Eieren forpliktes seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerverelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo den 23/9 1957

Sven Sivertsen Odd Hansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo den 23/9 1957

A/L Borettslaget Årvoll Øst,

Sdg. Odd Hansen

O. V. K. Bl. Fa. 1038. 1-56. 1 S.M.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0020/25
Vår referanse: 3696390/25913707
Bestilling: C3 2025-03-11 86

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13482	105	14.9.1968	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	140	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

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

13482/92
14 SEP 1968

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1963 den 1. april holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann.
Murmester Alf Næss, varamann for sivilingeniør Asbjørn Aass.
Arkitekt Axel Kollerud, varamann for arkitekt Henrik N.Biong.
Forretningsfører Eugen Wiik - varamann for murmester Erik B. Hansen.
Fhv. rådmann Trygve Nilsen.

Etter fremmøte på Årvoll skole, Bård Skolemesters vei nr. 1, foretokes:

Ssk nr. 22/1961: Forsøksekspropriasjons- og refusjonssakjenn vedr. erverv av grunn til utvidelse av Årvollveien fra Lofthusveien til Rødbergveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For søksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Røncke og ingeniørene Vilhelm Hall og Roald Bae.

De saksøkte påroptes og møtte således:

T.nr. 1 - Rolf Svendsen - v/fru Aase Svendsen.
" 2 - Rolf Lindahl - møtte ikke.
" 3 - Magnhild Aulie - møtte ikke.
" 4 - Rolf Gulbrandsen - v/fru Valborg Gulbrandsen.
" 5 - John K. Jakobsen - v/fru Marit Jakobsen.
" 6 - Fru Inger Fossum - personlig.
" 7 - Fru Gustava Anderssons dødsbo v/Konrad Karlsen (nuv. eier).
" 8 - Sigurd Paulsen - personlig og s/n. Haakon Paulsen.
" 9 - Fru Petra Johansen - møtte ikke.
" 1o - I/S Årvollsæteiet v/o.r.sakfører Kristofer Almås.
" 11 - Fester: A/L Borettslaget Årvoll Øst, Ungdommens Selvbyggerlag v/Sigurd Hillestad.
" 12 - Magnus Myhrvold - personlig.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 2 -

T.nr. 13 - Anders Rasmussen m.fl. v/Kjell Johnsen.
" 14 - Alf Lysaker, Birger Jacobsen, Alfred Øyen, Gordon Notto - v/Kjell Johnsen.
" 15 - Harald Wilhelmsen, Roald Kaardal, Kjell Johnsen, Arvid A. Johannesen - v/Kjell Johnsen.
" 16 - Audun Hørling, Edgar Pettersen, Gunnar H. Svenson, fru Anna Margaret Olsen - v/Pettersen og Svenson.
" 17 - Frk. Elise Eriksen - møtte ikke.
" 18 - Rolf M. Holm - møtte ikke.
" 19 - Inger og Trygve Svenneby v/sistnevnte.
" 2o - Fru Marie Johanne Tømrud - møtte ikke.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Røncke redegjorde for saken. Han fremla: Oppgave over tinglyste tomtesalg, dok. 11. Han begjærte forretningen fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene fikk anledning til å fremkomme med bemerkninger og foreta påvisninger.

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene innendørs i Årvoll skole.

H.r.advokat Røncke gjennomgikk saken. Vedr. t.nr. 1 opplyste han at den fremlagte veierklæring ikke påberopes for denne eiendoms vedkommende, idet 8 meters veibredde tidligere er utlagt.

Vedkommende de øvrige eiendommer hvor veierklæring er fremlagt, vil oppgave over hva der inngår i 8 meters bredden,bli levert skjønnskommisjonen og grunneierne senere.

Fru Jakobsen hadde ordet vedk. t.nr. 5.

Vedrørende t.nr. 6, 7 og 8 henviste Røncke til fremlagt supplerende kart, bilag ad dok. nr. 7 og ba særskilt takst avgitt over arealer hvor eiendomsretten er omstridt med eieren av t.nr. 1o, nemlig henholdsvis 47.9 m2 1o6.9 m2 og 8.8 m2. Samtlige disse omstridte arealer ligger innenfor de oppgitte arealer gammel veigrunn.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 3 -

Fru Fossum hadde ordet vedk. t.nr. 6. Konrad Karlsen vedk. t.nr. 7 og Haakon Paulsen vedk. t.nr. 8.

Angående særskilt taksering av omtvistet grunn henviste Røncke for t.nr. lo's vedkommende til protokolltilførsel vedrørende t.nr. 6, 7 og 8.

O.r.sakfører Alnæs hadde ordet vedk. t.nr. lo. Han påsto:

1) Full erstatning for grunnavståelse og all ulempe
2) Fritagelse for refusjonsplikt og
3) tilkjenning av saksomkostninger.

Vedr.t.nr. 11 ba Røncke fastsatt erstatning for flytning av gjerde.

Sigurd Hillestad hadde ordet vedk. t.nr. 11 og Magnus Myhrvold vedk. t.nr. 12.

Kjell Johnsen hadde ordet vedk. t.nr. 13, 14 og 15, Svenson vedk. t.nr. 16 og Trygve Svenneby vedk. t.nr. 19.

Røncke ba skjønnskommisjonen merke seg at t.nr. 12, M. Myhrvolds eiendom ifølge frenkomne opplysninger omfatter også gnr. 86, bnr.269.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Partene og prosessfullmektigene forlot retten. For lukkede dører holdtes foreløbig rådslagning.

Nytt rådslagningsmøte ble berammet til torsdag 4. april 1963 kl. 15 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1963 den 2. mai holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører i flere møter ble det i sak nr. 22/1961: Forsøksekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedrørende erververvelse av grunn til utvidelse av Årvollveien fra Lofthusveien til Rødbergveien avsagt sådant

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 4 -

ERSTATNINGSSKJØNN:

Plan for regulering av Årvollveien fra Lofthusveien til Rødbergveien er vedtatt av Oslo bystyre 15.12. 196o og deretter stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 5.1. 1961.

Ved skjønnsbegjæring av 21.7. 1961 har kommuneadvokaten reist sak til erverv av den grunn som er nødvendig for gjennomføring av planen. Samtidig har han bedt refusjonsplikt utlignet på de tilstøtende grunneiendommer.

Ved reguleringen utvides Årvollveien fra lo meters bredde til 12.5 meters bredde på den omhandlede strekning, dog med noen utvidelse i veikryssene og dessuten i den østligste del av reguleringsområdet, hvor det også er regulert en bussholdeplass.

Skjønnskommisjonen taksérer ekspropriasjonsarealene etter deres verdi som byggegrunn for åpen boligbebyggelse.

En flerhet av de grunneiere som må avstå grunn til veien, har avgitt tinglyst veierklæring om vederlagsfri avståelse av grunn inntil 8 meters bredde. Under hovedforhandlingen meddelte kommuneadvokaten at oppgave over hva der inngår i denne 8 meters bredde ville bli levert skjønnskommisjonen og grunneierne senere. Sådan oppgave er frenkommet i skriv fra Oppmålingsvesenet av 19.4. 1963. Dette skriv inneholder også oppgave over arealer i den regulerte vei som ligger utenfor 2o meters regulering. Oppgaven er sålydende:

Dok.12.

Oppgaver over arealer innenfor 8 meter regulert vei, jfr. tgl. erklæringer:

T.nr.	Gnr/bnr.	Innenfor 8 m. reg. vei	Herav gml. veigrunn
1	86/5o9	o m2	o m2
2	86/641	29 "	15 "
3	86/5o4	7.2 "	3.8 "
4	86/14o	18.1 "	8.8 "
5	86/487	6.o "	2.5 "
6	86/493	Alt.I: 75.o "	56.o "
		" II: 27.1 "	8.1 "

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 5 -

T.nr.	Gnr/bnr.	Innenfor 8 m. reg. vei	Herav gml. veigrunn
7	86/273	Alt.I: 269.4 m2	21o.o m2
		" II: 197.5 "	158.1 "
8	86/199	" I: 333.o "	3oo.o "
		" II: 333.o "	3oo.o "
9	86/642	o.9 "	o.9 "
lo	87/1	" I: 213.o "	16o.o "
		" II: 332.8 "	259.8 "
11	87/8	o "	o "

Videre oppgave over arealer utenfor 2o meter regulering:

T.nr.	Gnr/bnr.	Avstår	Herav utenfor 2o m reg.
	87/31	323.o m2	5o m2
lo	87/1	1.458.o "	26 "
11	87/8	147.8 "	55 "

Det er tvist om eiendomsretten til en del av ekspropriasjonsarealet. Eieren av t.nr. lo, gnr. 87, bnr. 1, I/S Årvollsameiet, gjør gjeldende at grensen mellom gnr. 87, bnr. 1, på sydsiden av veien og t.nr. 6 (86/493), 7 (86/273) og 8 (86/199) er feilaktig angitt på ekspropriasjonskartet i saken (dok. 2 ad 1).

I det som bilag 1 ad dok. 7 fremlagte kart er angitt hvorledes grensen etter I/S Årvollsameiets mening riktig skal trekkes. På samme kart er det da gitt oppgave over størrelsen av de arealer hvortil eiendomsretten er omtvistet, nemlig av

t.nr. 6 - 47.9 m2
" 7 - lo6.9 "
" 8 - 8.8 "
Tilsammen omtvistet 163.6 m2.

Skjønnskommisjonen finner at disse omtvistede arealer må takseres på samme måte enten de tilhører I/S Årvollsameiet på sydsiden, eller de tre grunneiere under t.nr. 6, 7 og 8 på nordsiden av veien. Dette har forøvrig partene også gitt uttrykk for sin enighet i.

Skjønnet fremmes derfor for de her nevnte brukernummers vedkommende etter to alternativer:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 6 -

Alt. I : De omstridte områdene antas å tilhøre grunneierne på nordsiden, t.nr. 6, 7 og 8.
" II : Områdene antas å tilhøre t.nr. lo.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr.86,bnr. 5o9, Rolf Svendsen.
Boligeiendom.
19.9 m2 grunn til Årvollveien takseres til kr. 17.- pr. m2.
Erstatning for hekk kr. loo.-.
Erstatning for flytting av gjerde kr. 16.- pr. m.
Erstatning for eventuell skråning kr. 8.5o pr. m2.
42.o m2 umatrikulert veigrunn takseres til kr. 8.5o pr. m2.

T.nr. 2 - gnr. 86, bnr. 641 - Rolf Lindahl.
Forretnings- og boligeiendom.
15 m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn.
14 " " avstås vederlagsfritt i h.t. veierklæring
tils. 29 m2 avstås uten erstatning.
o.1 m2 til Lofthusveien og
7.4 " " Østvangveien,
tils. 7.5 m2 grunn takseres til kr. 26.- pr. m2.
Erstatning for flytting av gjerde kr. 5o.-.
Erstatning for skråning kr. 13.- pr. m2.
37.7 m2 umatrikulert veigrunn takseres til kr. 8.5o pr. m2.

T.nr. 3 - gnr. 86, bnr. 5o4 - Magnhild Aulie.
Ubebygget frukthave.
3.8 m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn.
3.4 " " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 7.2 m2 grunn avstås uten erstatning.

T.nr. 4 - gnr. 86, bnr. 14o - Rolf Gulbrandsen.
Nedkjørsel fra villaeiendom.
8.8 m2 takseres til null som gammel veigrunn.
9.3 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierklæring
tils. 18.1 m2 avstås uten erstatning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 7 -

T.nr. 5 - gnr. 86, bnr. 487 - John K. Jacobsen.
Villaeiendom.
2.5 m2 takseres til null som gammel veigrunn
3.5 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierklæring
tils. 6.o m2 avstås uten erstatning.
25.7 m2 grunn takseres til kr. 17.- pr. m2.
Erstatning for flytning av gjerde kr. 16.- pr. m.
Skjønnskommisjonen finner at gjerdet kan flyttes.
Porten blir stående og berøres ikke av ekspropriasjonen.
Erstatning for skråning kr. 8.5o pr. m2.
Erstatning for frukttrær og bærbusker kr. 6oo.-
For denne erstatningspost vedkommende dissenterer Kollerud og Nilsen, idet de finner at sådan erstatning ikke blir å tilkjenne ved siden av grunnerstatningen når denne fastsettes etter byggegrunnsverdi.

T.nr. 6 - gnr. 86, bnr. 493 - fru Inger Fossum.
Villaeiendom.
1) Grunnerstatning:
Alternativ I:
56.o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
19.o " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 75.o m2 avstås uten erstatning.
9.1 m2 til Østvangveien og
54.o " " Årvollveien
tils. 63.1 m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
Alternativ II:
1) 8.1 m2 takseres til null som gammel veigrunn
19.o " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 27.1 m2 avstås uten erstatning.
9.1 m2 til Østvangveien og
54.o " " Årvollveien
tils. 63.1 m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 16.- pr.m.
3) Erstatning for skråning kr. 8.5o pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 8 -

T.nr. 7 - gnr. 86, bnr. 273 - fru Gustava Andersens dødsbo.
Villaeiendom.
1) Grunnerstatning:
Alternativ I.
21o.o m2 grunn takseres til null som gml.veigrunn
59.4 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 269.4 m2 avstås uten erstatning.
69.o m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
Alternativ II.
158.1 m2 takseres til null som gml. veigrunn.
39.4 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 197.5 m2 avstås uten erstatning.
34.o m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
2) For flytting av gjerde (trestakitt festet med vinkeljern) kr. 18.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 8.5o pr. m2.

T.nr. 8 - gnr. 86, bnr. 199 - Sigurd Paulsen.
Villaeiendom med stor tont.
1) Grunnerstatning:
Alternativ I.
3oo m2 takseres til null som gml. veigrunn
33 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 333 m2 avstås uten erstatning.
66.1 m2 grunn takseres til kr. 17.- pr. m2.
Alternativ II.
3oo m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
33 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 333 m2 avstås uten erstatning.
51.3 m2 takseres til kr. 17.- pr. m2.
2) Erstatning for eventuell flytning av gjerde kr. 16.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr.8.5o pr. m2.

T.nr. 9 - gnr. 86, bnr. 642 - Petra Johansen.
Ubebygget (Sommerbytte).
o.9 m2 takseres til null som gammel veigrunn.

T.nr. 1o - gnr. 87, bnr. 1 - I/S Årvollsæteiet.
1) Grunnerstatning:
Alternativ I.
16o m2 takseres til null som gml. veigrunn.
53 " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 213 m2 avstås uten erstatning.
1245 m2 grunn (hvorav 26.o m2 utenfor 2o meters regulering) takseres til kr. 17.- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 9 -

Alternativ II.
259.8 m2 grunn takseres til null som gnl. veigrunn
73.o " avstås vederlagsfritt i h.t. veierkl.
tils. 332.8 m2 grunn avstås uten erstatning.
1288.8 m2 grunn (hvorav 26.o m2 utenfor 2o meters regulering) takseres til kr. 17.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 8.5o pr. m2.
Utover skråningserstatningen finnes ikke annen ulempeserstatning begrunnet.

T.nr. 11 - gnr. 87, bnr. 8 - Eier: Oslo kommune.
Fester: A/L Borettslaget Årvoll Øst.
Blokkbebyggelse.
Det utlegges 147.8 m2 grunn, hvorav 55.o m2 ligger utenfor 2o meters regulering.
45.o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
Restarealet, 47.8 m2, takseres til kr. 2o.- pr. m2.
Erstatning for flytting av gjerde kr. 16.- pr. m.
Skråningserstatning kr. 1o.- pr. m2.

Fra t.nr. 12 - 19 avstås ingen grunn.
Angivelse av gnr. og bnr. og eiernes navn er for disse takstnummers vedkommende tatt inn i det etterfølgende refusjonsskjønn.

Av kommunens eiendom, gnr. 87, bnr. 31, utlegges ialt 323 m2, hvorav 5o m2 faller utenfor 2o meters regulering.
4o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
Restarealet, 233 m2, takseres - med henblikk på refusjonsutligningen - til kr. 17.- pr. m2.

---oOo---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Ekspropriasjonsområdet faller i tre refusjonsenheter:

Første enhet: Årvollveien.
Annen enhet: Lofthusveien.
Tredje enhet: Østvangveien.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 1o -

Grunnet den i erstatningsskjønnet omtalte tvist mellom på den ene side t.nr. 1o - I/S Årvollsaneiet - og på den annen side t.nr. 6, 7 og 8 angående eiendomsretten til henholdsvis 47.9 m2, 1o6.9 m2 og 8.8 m2 tilsammen 163.6m2, må det også for refusjonsskjønnets vedkommende opereres med to alternativer.

I refusjonsberegningen holdes utenfor de arealer som faller utenfor 2o meters regulering, nemlig
av t.nr. 1o - 26 m2
" " 11 - 55 m2
og av kommunens eiendom, gnr. 87, bnr. 31 - 5o m2.

Skjønnskommisjonen legger til grunn at bare erstatninger for rene grunnavståelser blir å medta i refusjonsoppgjøret.

De grunneiere som avstår gammel veigrunn eller som avstår grunn vederlagsfritt i henhold til tinglyst veierklæring, blir i refusjonsoppgjøret å godskrive verdien av veigrunnen og den vederlagsfritt ytterligere avståtte grunn, ansatt etter de samme takster som er lagt til grunn for det øvrige areal som eksproprieres fra grunneierne.

På grunnlag av erstatningsskjønnet kan det da oppstilles slik

REFUSJONSBEREGNING:

Første enhet: Årvollveien (Alternativ I):
Samlet verdi av avstått grunn innenfor 2o meter regulering og nullarealer ..... kr. 44.243.1o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 9o6,31 meter.
Pr. løpende meter fasade ..... kr. 48.81674.

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av o-areal	Netto refusjon
1	86/5o9	9.45 2.97	461.32 144.99		461.32 144.99 1)
6	86/493	23.41	1.142.8o	1.275.-	o
7	86/273	34.o7	1.663.19	3.57o.-	o

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 11 -

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av o-areal	Netto refusjon
8	86/199	53.09	2.591.68	5.661.-	o
9	86/642	1.8o	87.87	15.3o	72.57
1o	87/1	4o3.9o	19.717.o8	3.621.-	16.o96.o8
11	87/8	24.18	1.18o.39		1.18o.39
12	87/17	35.7o	1.742.76		1.742.76
13	87/18	36.71	1.792.o6		1.792.o6
14	87/19	34.85	1.7o1.26		1.7o1.26
15	87/2o	41.o8	2.oo5.39		2.oo5.39
16	87/21	55.54	2.711.28		2.711.28
17	86/227	31.63	1.544.o7		1.544.o7
18	86/231	3o.1o	1.469.38		1.469.38
19	86/542	3o.o4	1.466.46		1.466.46
2o	86/228	3.44	167.93		167.93
	87/31	54.35	2.653.19		
		9o6.31	44.243.1o		

1) Tilgode av null-areal kr. 132.2o fratrukket i refusjon, 3. enhet.

Annen enhet: Lofthusveien.

Verdi av avstått grunn kr. 2.6o
Fasadelengder 33.o5 meter
Pr. løpende meter fasade kr. o.o8

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	Verdien av o-areal	Netto refusjon
1	86/5o9	19.63	1.55		1.55
2	86/641	1.65	o.13		o 2)
		11.77	o.92		
		33.o5	2.6o		

2) Tilgode av null-areal 3. enhet.

Tredje enhet: Østvangveien.

Samlet verdi av avstått grunn innenfor 2o meter regulering og nullarealer ..... kr. 2.o7o.1o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 49.o1 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 42,23832

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 12 -

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av o-areal	Netto refusjon
2	86/641	5.82	245.83		3)
		7.8o	329.46	754.-	o
3	86/5o4	1.58	66.74	64.6o	2.14
4	86/14o	4.49	189.65	3o7.7o	o
5	86/487	25.81	1.o9o.17	1o2.-	988.17
6	86/493	3.51	148.25		16.o5 4)
		49.o1	2.o7o.1o		

3) Tilgode av null-areal kr. 178.71.

4) Kr. 132.2o tilgode av nullareal 1. enhet.

Første enhet: Årvollveien (Alternativ II).

Samlet verdi av avstått grunn innenfor 2o meter regulering, og nullarealer kr. 44.243.1o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 9o6.31 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 48.81674

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av o-areal	Netto refusjon
1	86/5o9	9.45	461.32		461.32
		2.97	144.99		144.99
6	86/493	23.41	1.142.8o	46o.7o	682.1o
7	86/273	34.o7	1.663.19	1752.7o	o
8	86/199	53.o9	2.591.68	5661.-	o
9	86/642	1.8o	87.87	15.3o	72.57
1o	87/1	4o3.9o	19.717.o8	5657.6o	14.o59.48
11	87/8	24.18	1.18o.39		1.18o.39
12	87/17	35.7o	1.742.76		1.742.76
13	87/18	36.71	1.792.o6		1.792.o6
14	87/19	34.85	1.7o1.26		1.7o1.26
15	87/2o	41.o8	2.oo5.39		2.oo5.39
16	87/21	55.54	2.711.28		2.711.28
17	86/227	31.63	1.544.o7		1.544.o7
18	86/231	3o.1o	1.469.38		1.469.38
19	86/542	3o.o4	1.466.46		1.466.46
2o	86/228	3.44	167.93		167.93
	87/31	54.35	2.653.19		
		9o6.31	44.243.1o		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 13 -

Tredje enhet: Østvangveien (Alternativ II).

Samlet verdi av avstått grunn innenfor 2o meter regulering og nullarealer kr. 2.o7o.1o
Samlet fasadelengde 49.o1 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 42.23832

Tnr.	Gnr/bnr.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av o-areal	Netto refusjon
2	86/641	5.82 7.8o	245.83 329.46	754.-	o
3	86/5o4	1.58	66.74	64.6o	2.14
4	86/14o	4.49	189.65	3o7.7o	o
5	86/487	25.81	1.o9o.17	1o2.-	988.17
6	86/493	3.51	148.25		148.25
		49.o1	2.o7o.1o		

Etter denne beregning vil det på grunn av avkortning i verdien av null-areal ikke falle noe refusjonsbeløp på følgende eiendommer, hverken etter første eller annet alternativ: t.nr. 2, 4, 7 og 8.

Forsåvidt angår de gjenstående eiendommer bemerkes:

Utenfor t.nr. 1(og 2) blir det i henhold til reguleringen liggende igjen et stykke umatrikulert veigrunn mellom reguleringslinjen og eiendomsgrensen. Skjønnskommisjonen finner at den refusjon som faller på den umatrikulerte veigrunn, kan pålegges eiendommen, idet disse stykker av ledig veigrunn ikke vil frata eiendommene den fordel eller verdiøkning de måtte ha av reguleringen, selvom den ledige veigrunn fortsatt skulle bli liggende som kommunal eiendom. (Spørsmålet blir bare aktuelt for t.nr. 1, idet det som foran nevnt ikke faller noen refusjon på t.nr. 2).

Grunneierne langs Årvollveien har hevdet at utvidelsen av veien først og fremst skyldes hensyn til gjennomgangstrafikken. De har på dette grunnlag påstått at deres eiendommer ikke tilføres fordeler eller verdiøkning og derfor må bli å frita for refusjon.

Skjønnskommisjonen finner at reguleringen, som

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 14 -

bl.a. innebærer anlegg av fortau på den ene siden av veien, og dessuten en bussholdeplass ved ekspropriasjonsområdets østlige avgrensning, medfører slike fordeler og/eller verdiøkning for de berørte eiendommer at refusjonsutligning overensstemmende med foranstående beregning er begrunnet.

Eiendommene under t.nr. 12, 13 og 14 har for tiden ikke etablert kjøre- eller gangadkomst direkte til Årvollveien. Skjønnskommisjonen finner ikke at dette forhold kan bevirke noen endring i refusjonsplikten, jfr. ordlyden av bygningslovens § 46, nr. 3. Årvollveien er ikke gjort "fasadefri".

T.nr. 1o, gnr. 87, bnr. 1 - Årvoll - er for den vesentlige del av sin fasadelinjes vedkommende ubebygget. Ved den østlige del av ekspropriasjonsområdet ligger bygningene på Årvoll gård. Skjønnskommisjonen finner at en skjønnsmessig ansatt del av refusjonsbeløpet, nemlig den del som faller på gårdsbebyggelsen, må ansees forfallen til betaling, mens den øvrige del først vil forfalle ved bebyggelse.

SLUTNING:

T.nr. 1 - gnr. 86, bnr. 5o9 - Rolf Svendsen - refunderer i første enhet kr. 461.32 og kr. 144.99, tilsammen kr. 6o6.31
og i annen enhet " 1.55
tilsammen i alt kr. 6o7.86,
som er forfalt.

På t.nr. 2 - gnr. 86, bnr. 641 - Rolf Lindahl - faller intet refusjonsbeløp hverken i annen eller tredje enhet.

T.nr. 3 - gnr. 86, bnr. 5o4 - Magnhild Aulie - refunderer i tredje enhet kr. 2,14 som forfaller ved bebyggelse.

På t.nr. 4 - gnr. 86, bnr. 14o - Rolf Gulbrandsen - faller intet refusjonsbeløp (tredje enhet).

T.nr. 5 - gnr. 86, bnr. 487 - John K. Jacobsen - refunderer i tredje enhet kr. 988,17, som er forfalt.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105 Uthentet 2025-03-11 10:47 Side 17 av 21

- 15 -

T.nr. 6 - gnr. 86, bnr. 493 - Inger Fossum -
refunderer i første og tredje enhet:
Etter første alternativ: kr. 16.05.
" annet alternativ: kr. 682.1o og kr. 148.25,
tilsammen kr. 83o.35.
Refusjonsbeløpene er forfalt.
Samtlige etterfølgende takstnumre har refusjonsplikt bare i første enhet.
På t.nr. 7 - gnr. 86, bnr. 273 - Gustava Anderssons dødsbo - faller intet refusjonsbeløp, hverken etter første eller annet alternativ.
På t.nr. 8 - gnr. 86, bnr. 199 - Sigurd Paulsen - faller intet refusjonsbeløp hverken etter første eller annet alternativ.
T.nr. 9 - gnr. 86, bnr. 642 - Petra Johansen -
refunderer kr. 72.57, som forfaller ved bebyggelse.
T.nr. 1o - gnr. 87, bnr. 1 - I/S Årvollsæteiet refunderer:
Etter første alternativ: kr. 16.o96.o8, hvorav kr. 4.ooo.- er forfalt til betaling, mens restbeløpet kr. 12.o96.o8 forfaller til betaling ved bebyggelse.
Etter annet alternativ:
kr. 14.o59.48, hvorav kr. 3.5oo.- er forfalt til betaling, mens resten, kr. 1o.559.48 forfaller ved bebyggelse.
T.nr. 11 - gnr. 87, bnr. 8 - Eier: Oslo kommune.
Fester: A/L Borettslaget Årvoll Øst.-
refunderer kr. 1.18o.39, som er forfalt.
T.nr. 12 - gnr. 87, bnr. 17 og gnr. 86, bnr. 269 -
Magnus Myhrvold - refunderer kr. 1.742.76, som er forfalt.
T.nr. 13 - gnr. 87, bnr. 18 - Anders Rasmussen -
refunderer kr. 1.792.o6, som er forfalt.
T.nr. 14 - gnr. 87, bnr. 19 - Alf Lysaker m.fl. -
refunderer kr. 1.7o1.26, som er forfalt.
T.nr. 15 - gnr. 87, bnr. 2o - Harald Wilhelmsen m.fl. -
refunderer kr. 2.oo5.39, som er forfalt.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105 Uthentet 2025-03-11 10:47 Side 18 av 21

- 16 -

T.nr. 16 - gnr. 87, bnr. 21 - Audun Hørling m.fl. -
refunderer kr. 2.711.28, som er forfalt.
T.nr. 17 - gnr. 86, bnr. 227 - Elise Eriksen -
refunderer kr. 1.544.o7, som er forfalt.
T.nr. 18 - gnr. 86, bnr. 231 - Rolf M. Holm -
refunderer kr. 1.469.38, som er forfalt.
T.nr. 19 - gnr. 86, bnr. 542 - Inger og Trygve Svenneby -
refunderer kr. 1.466.46, som er forfalt.
T.nr. 2o - gnr. 86, bnr. 228 - Marie Johanne Tærud -
refunderer kr. 167.93, som er forfalt.

---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 1 - 11 takserte arealer mot å betale - eventuelt deponere - de i erstatningsskjønnet for de enkelte eiendommer fastsatte erstatningsbeløp. Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av denne kjennelse.

---oOo---

I erstatning for utgifter til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av t.nr. 1o v/o.r.sakfører Kristofer Almås kr. 5oo.-.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige, bortsett fra det punkt hvor det er spesielt opplyst at dissens har foreligget.

---oOo---

Rettsboken opplestes. Retten hevet.

Ragnar Christophersen.(s.)
Alf Næss.(s.) Trygve Nilsen. (s.) Eugen Wiik.(s.)
Axel Kollerud. (s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg Nilsen.
H.r.advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:
K.L.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 2/5 1963, har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1 - gnr. 86, bnr. 509.			
19,9 m² a kr.17,-		kr. 338,30	
Hekk		" 100,-	
		kr. 438,30	
+ Refusjon		" 607,86	
Restrefusjon		kr. 169,56	kr. 0,-
Tnr. 2 - gnr. 86, bnr. 641.			
7,5 m² a kr.26,-		kr. 195,-	
29,0 " " " 0,-		" 0,-(754,-)	
36,5 m²		kr. 195,-	
Refusjon	kr.576,34		
+ Verdien av 0-areal	" 754,-	" 0,-	" 195,-
Tnr. 3 - gnr. 86, bnr. 504.			
7,2 m² a kr.0,-		kr. 0,-(122,40)	
Refusjon	kr. 66,74		
+ Verdien av 0-areal	" 122,40	" 0,-	" 0,-
Tnr. 4 - gnr. 86, bnr.140.			
18,1 m² a kr.0,-		kr. 0,-(307,70)	
Refusjon	kr.189,65		
+ Verdien av 0-areal	" 307,70	" 0,-	" 0,-
Tnr. 5 - gnr. 86, bnr. 487.			
25,7 m² a kr.17,-		kr. 436,90	
6,0 " " " 0,-		" 0,-(102,-)	
31,7 m²			
Frukttrær og bærbusker		" 600,-	
		kr.1036,90	
Refusjon	kr.1090,17		
+ Verdien av 0-areal	" 102,-	" 988,17	" 48,73
Tnr. 6 - gnr. 86, bnr. 493. (Alternativ II).			
63,1 m² a kr.17,-		kr.1072,70	
27,1 " " " 0,-		" 0,-(460,70)	
90,2 m²		kr.1072,70	
Refusjon	kr.1291,05		
+ Verdien av 0-areal	" 460,70	" 830,35	" 242,35
Tnr. 7 - gnr. 86, bnr. 273.(Alternativ II)			
34,0 m² a kr.17,-		kr. 578,-	
197,5 " " " 0,-		" 0,-(3357,50)	
231,5 m²		kr. 578,-	
Refusjon	kr.1663,19		
+ Verdien av 0-areal	" 3357,50	" 0,-	" 578,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13482/105
Uthentet 2025-03-11 10:47

- 2 -

			Erstatning:
Tnr. 8 - gnr. 86, bnr. 199. (Alternativ II)			
51,3 m² a kr.17,-		kr. 872,10	
333,0 " " " 0,-		" 0,-(5.661,-)	
384,3 m²		kr. 872,10	
Refusjon	kr.2.591,68		
+ Verdien av 0-areal	" 5.661,-	" 0,-	kr. 872,10
Tnr. 9 - gnr. 86, bnr. 642.			
0,9 m² a kr.0,-		kr. 0,-(15,30)	
Refusjon	kr. 87,87		
+ Verdien av 0-areal	" 15,30	" 72,57	" 0,-
restrefusjon	kr. 72,57		
Tnr. 10 - gnr. 87, bnr. 1. (Alternativ I).			
1245,0 m² a kr.17,-		kr.21.165,-	
213,0 " " " 0,-		" 0,-(3.621,-)	
1458,0 m²			
1990,0 m² skråning a kr.8,50		" 16.915,-	
		kr.38.080,-	
Refusjon	kr.19.717,08		
+ Verdien av 0-areal	" 3.621,-		
	kr.16.096,08		
hvorav forfalt til betaling	" 4.000,-	" 4.000,-	" 34 .080,-
Nettorefusjon	kr.12.096,08		
Tnr. 11 - gnr. 87, bnr. 8.			
47,8 m² a kr.20,-		(kr. 956,-)	
45,0 " " " 0,-		" 0,-(900,-)	
55,0 " utenfor 20 m regulering		" 0,-(1100,-)	
147,8 m²		(kr. 956,-)	
Refusjon	kr.1.180,39	" 0,-	" 0,-
Nettorefusjon	kr.1.180,39		

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo, den 10. september 1968.
Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brukke
ekspropriasjonssjef

Arne Erik Lie

Avskrift s. k. [illegible] V.E.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0020/25
Vår referanse: 3696388/25913697
Bestilling: C3 2025-03-11 85

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
84254	105	22.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	7	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

www.kartverket.no
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

DAGBOKFØRT

22.DEC.86 084254

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

BYSKRIVEREN I OSLO

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

den grunn som inngår i

gnr. 87 bnr. 7, 8 32.855.9 m2

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 1.478.515.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

- 2 -

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger – eller i medhold av § 5 tillater – inngjerding av en tomt – har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

- 3 -

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 27. oktober 1986

OSLO KOMMUNE

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSKATTEN

BORETTSLAGET ÅRVOLL ØST

Arne Svendsen Edgar Gaard

Arne Svendsen og Edgar Gaard

Vi bekrefter herved at:.....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den

Navn: Bjarne Klousat
Født: 16/12-20
Adresse: Rodbergv 1a, Oslo 5

Navn: Kåre Tranmæl
Født: 14/9-28
Adresse: Dagnadsvn 2, 0590 Oslo 5

2189A

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VILISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0020/25
Vår referanse: 3696386/25913687
Bestilling: C3 2025-03-11 84

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
481784	200	26.4.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	8	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

Relevant iht. tinglysnings-[illegible] opplyst
971 195 589
org.nr./id-nr. bekreftet

2021/135801-4

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom beboere av borettslaget Årvoll øst, Gnr. 87, Bnr. 8, (org. Nr. 950 011 904) og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og innlagt på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, vareror o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

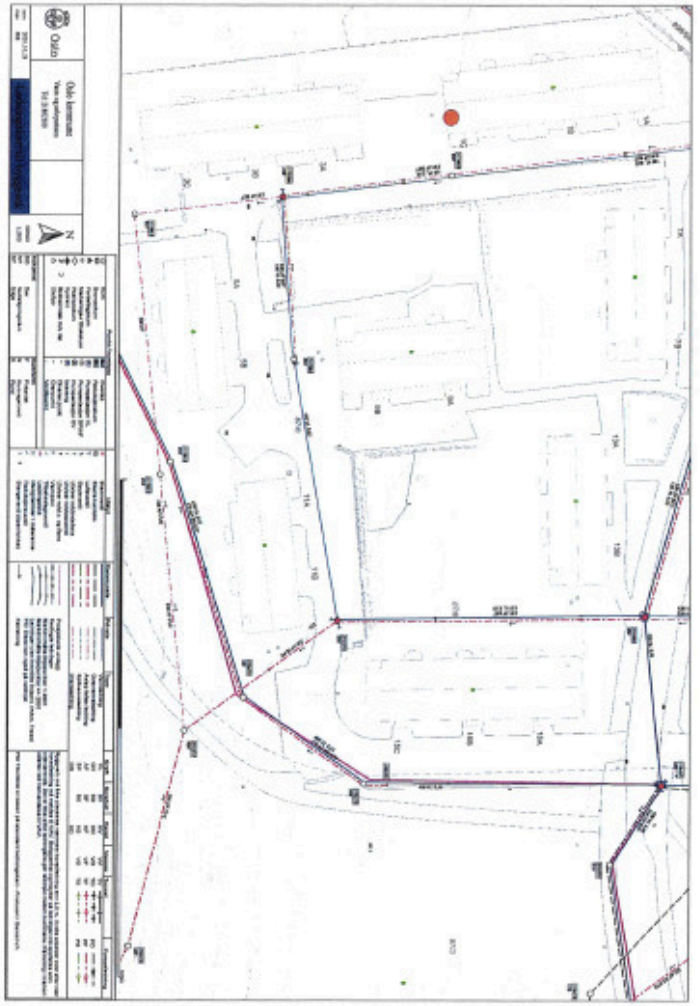
Oslo 3 / 12-2020
A.M. Aursund
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 26/11 2020
Anna Cathrine Zahlsen Gjerpen Hanevik
Signatur [redacted] 240653 [redacted]
To styremedlemmer i fellesskap.
Org. nr.: 950 011 904

Doknr: 481784 Tinglyst: 26.04.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/481784/200
Uthentet 2025-03-11 10:45



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@nmbita.com
Deres referanse: 65-0020/25
Vår referanse: 3696387/25913692
Bestilling: C3 2025-03-11 83

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1780	105	11.1.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	8	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/1780/105
Uthentet 2025-03-11 10:45
Side 1 av 2

Nettst.nr.925

DAGBOKFØRT

11.JAN.88 001780

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON I RØDBERGVEIEN 2

Som eier av eiendommen gnr.87 bnr. 8 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

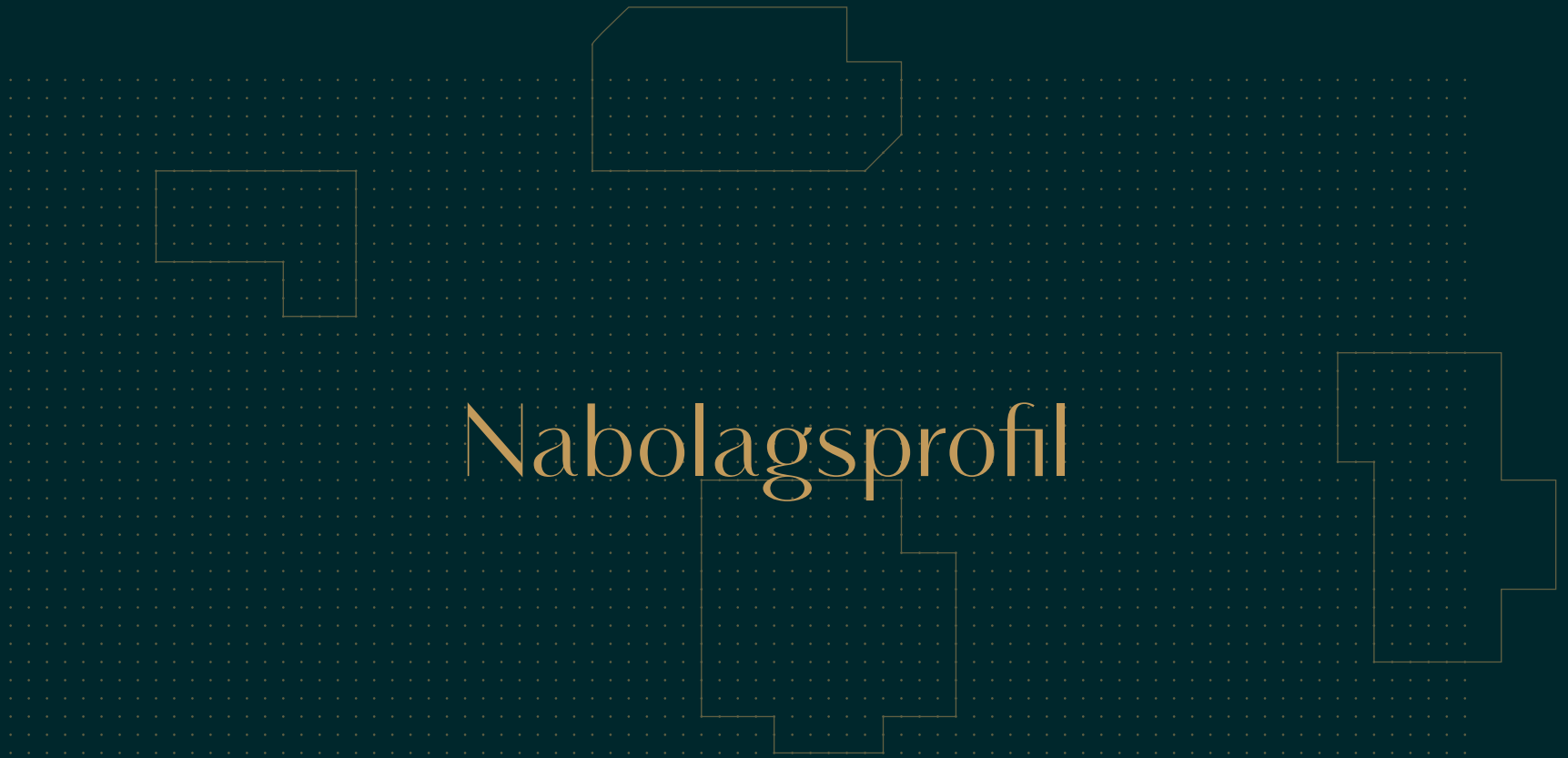
Oslo, den 9/11.87.

Eier: A/L Borettslaget Arvold Øst
Arne Svendsen
Edgar Gaard
Arne Brembach

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 21.desember 1987.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent


Nabolagsprofil

Årvollveien 41A

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	804 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	685 elever, 37 klasser	21 min 1.6 km
Linderud skole (1-10 kl.)	410 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Bjerke videregående skole	464 elever	25 min 1.9 km
Kuben videregående skole		9 min

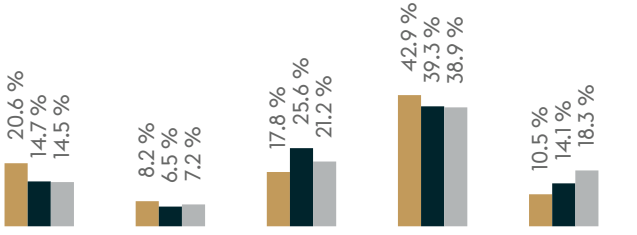
Offentlig transport

Stig	Linje 25, 31	1 min 0.1 km
Linderud	Linje 4, 5	24 min 1.8 km
Disen	Linje 11, 12, 18	25 min 2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 6 km

Barnehager

Sletta barnehage (1-5 år)	53 barn	5 min 0.4 km
Kilden barnehage (1-5 år)	148 barn	5 min 0.4 km
Skauen barnehage (1-5 år)	18 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Årvollparken ballbane	3 min
Årvoll skole	3 min
EVO Årvoll	5 min
Puls Bjerke	14 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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 2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0020/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Årvollveien 41A 0590 OSLO

Betegnelse: Gnr 87, bnr 8 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no