NORDVIK

Årvollveien 58V

55 m² selveierleilighet | 1 soverom | Veranda 8 m² | Heis | Garasjeplass



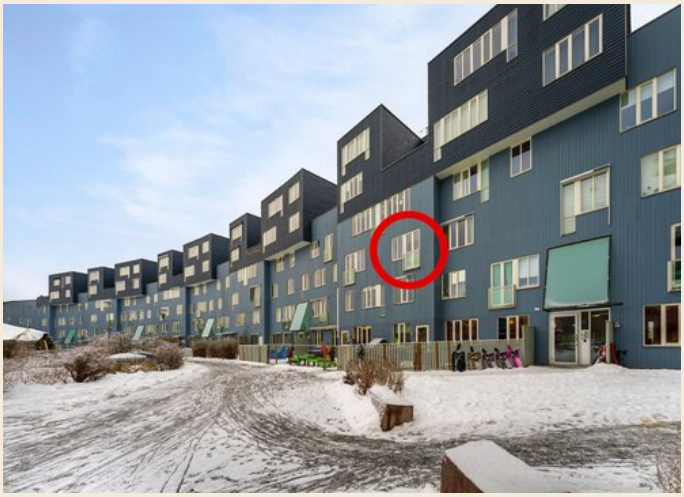
Velkommen til

Årvollveien 58 V

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
109	Nabolagsprofil
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.01.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppusset gjennomgående 2-roms selveier i Markagrensen. Veranda. Nymalt. Nye gulv. Nytt kjøkken. Garasjeplass. 3. etg. med heis.

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 780,-**
Totalpris	**4 979 256,-**
Fellesgjeld	**6 476,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 085,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Årvollskogen i Markagrensen ved Grefsenkleiva. Moderne sameie fra 2005 med leiligheter og rekkehus. Sentral og rolig beliggenhet, samtidig som plasseringen er inntil del av (Lillo-)Marka som gir tur- og treningsmuligheter året rundt.

Gjennomgående leilighet: Stue og overbygget veranda 8 m² med skog og natur i vest. Stort soverom 12 m² med fransk balkong, utsikt til Marka, horisonten og det store, indre gårdsrommet mot øst. Leiligheten er i 2025 oppusset, ikke vært bebodd etter oppussingen. Oppussingen har dreiet seg om nye gulv/listverk i alle oppholdsrom, hele leiligheten er malt, nytt kjøkken med hvitevarer. Romslig bad fra byggeår, opplegg for vaskemaskin.

3. etasje med heis til garasjeanlegg under tunet. Stor bod tilknyttet garasjeplass. Forberedt for elbil-lading.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Årvollveien 58 V, snr. 79



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Rett vest, totalt usjenert og med vegetasjon og horisont mot vest





34 m² stue/kjøkken, veranda i leilighetens bredde

Flott, romslig stue med overbygget veranda som en naturlig forlengelse







Stue





Stue

Leilighet nymalt 2025, med nye gulv og listverk





Nytt, ubrukt vinkelkjøkken med integrerte hvitevarer

Nymalt, nye gulv, nytt kjøkken (plass til frittstående kjøle-/fryseskap)





Nytt kjøkken, felles varmtvann, sentralt avtrekk

Enkelt garderobeskap fra byggeår, opplagt plass til mer





Fransk balkong, åpent gårdsrom mellom 3 sameier - trivelig utsikt til skogkledd horisont i Lillomarka (Tonsenhagen)

Nabolaget ligger i Markagrensen, her Årvollåsen/Lillomarka











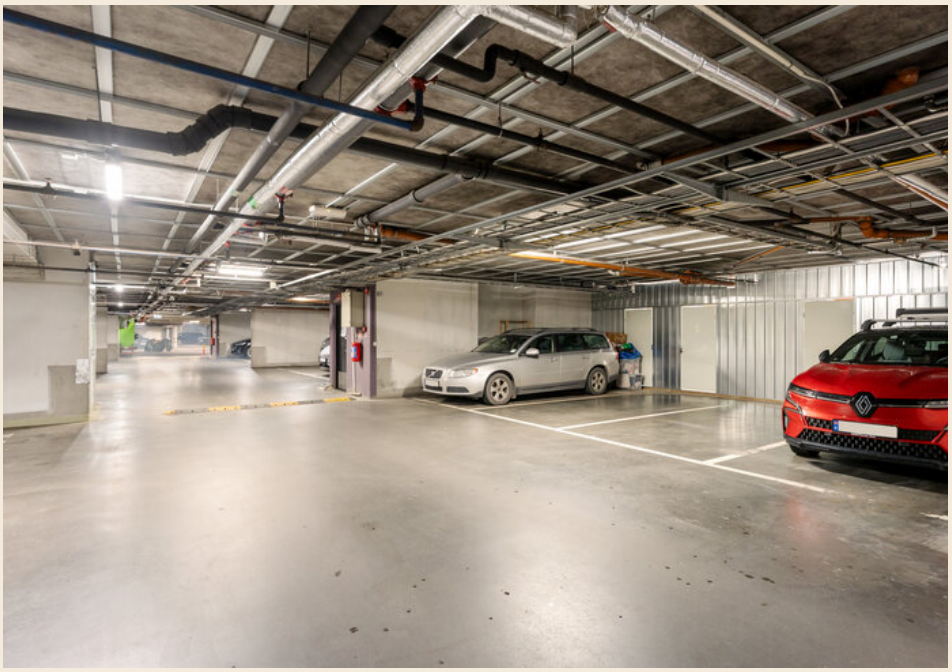
Gjesteparkering og barnehage i Markagrensen





Garasjeplass (forberedt for elbil-lading) og tilhørende bod (6 m^2), bodenes fronter er under utskifting

Eksempel samme garasje; Ny type dør og front på bodene






Tonsenhagen Senter
KIWI
7-23
APOTEK 1
APOTEK
KAFFEHJØ





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0380/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Årvollveien 58V snr. 79, 0590 OSLO
Gnr 86, bnr 996, snr 79 / Gnr 386, bnr 1 (ideell andel 20/7050) i Oslo kommune

Selger
BKV Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
6 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 856 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 400,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 979 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 991 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré. Stue/kjøkken med utgang balkong. Bad/WC. Soverom med fransk balkong.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt, overbygget veranda.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Romslig kjellerbod tilknyttet garasjeplass.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Foruten garasjeanlegget, har sameiet sykkelboder, smørebod, badstue og barnehage. Dessuten "parken" som er det åpne gårdsrommet. Se også vedtekter og husordensregler.

Innhold
3. etg. BRA 55 kvm: Entré/gang. Stue med åpent kjøkken og utgang vestvendt, overbygget veranda 8 kvm. Romslig bad/WC. 1 soverom med fransk balkong mot gårdsrom. 1 garasjeplass med tilhørende kjellerbod.

Standard
Boligen holder moderne standard fra byggeår 2005. I 2025 er boligen pusset opp; Nymalt leilighet med nye gulv/listverk i alle oppholdsrom. Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, plass til frittstående kjøle-/fryseskap (medfølger ikke). Felles varmtvann i sameiet. Se også tilstandsrapport for beskrivelser og detaljer. Boligen har vært utleiet, ikke bebodd etter oppussingen.

Parkering
Med leiligheten hører 1 stk. garasjeplass som er samlokalisert med kjellerbod bak garasjeplassen, forberedt for elbil-lading. Billig utendørs gjesteparkering, gratis i helg utenom åpningstider for barnehagen.

Modernisering og påkostninger
Boligen har vært utleid siden den var ny i 2005. Etter endt utleie i 2025, har leiligheten ikke vært utleid siden den ble pusset opp. Oppussing har vært maling av alle oppholdsrom, nye gulv med listverk alle oppholdsrom og nytt kjøkken med nye integrerte hvitevarer (ikke kjøleskap). I garasjen er frontvegger/dører til bodene ved garasjeplassene under utskiftning i regi av sameiet. Fasader pusses opp 2025-2027.

Sammendrag selgers egenerklæring
Spørsmålene 1-32 er besvart med "nei". Det er ikke tegnet Boligselgerforsikring ved salg, da dette ikke er tillatt ihht. vilkår (når selger er et AS). Boligen er eiet av BKV Eiendom AS med innehavere Bård Bjerknes og Lennart Valner. Det er sistnevnte som har administrert utleie fra byggeår til inntil for nylig, og nylig oppussing siden sommer 2025. Oppussing inn mot salg har omfattet 4 områder;
-Skiftet utstyr på bad.
-Nytt gulv og gulvlister i oppholdsrom (foruten bad)
-Malt leiligheten/alle overflater (foruten bad)
-Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, ny waterguard.
Det er benyttet elektriker og rørlegger der hvor det har vært nødvendig med fagmessig korrekt kompetanse. Selger har ikke kunnskap om status i sameiet eller nabolag.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen.
For boligen, TG2 (4 stk.):
-Balkong/terrasse. Krav til høyde rekkverk 100cm, her målt til 96 cm. Kravet er endret siden dette byggeår 2005, har ikke tilbakevirkende kraft.
-El-anlegg. Ikke fremlagt dokumentasjon fra el-anlegg montert etter 1.1.1999 (her byggeår 2005), dette innehar ikke eier/selger etter 20 år, dog intet feil avdekket.
-Bad. TG2 grunnet alder (20 år) på membran og bad generelt, restlevetid usikker. Sprekk i 1 veggflis i dusjen, noe svertesopp i silikonskjøtene enkelte steder (vaskes eller silikon skiftes).

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Stort sameie på 147 boligseksjoner som danner et helt kvartal med Årvollskogen Boligsameie I, II og III, dessuten garasjesameie og barnehage. Leilighetene ligger i bygg på 4 og 6 etasjer, mens flere seksjoner er sammenhengende rekkehus. Byggeår 2005. Grunnmur er støpt garasjekjeller med heis og trappeløp til oppgangene. Bærende konstruksjon i betong med betong som etasjeskiller. For leilighetene i oppgang nr. 58V. Betongkonstruksjon og bygningene er forblendet plater og trepanel. Tilnærmet flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/membran. Støpt balkongkonstruksjon. Vinduer, entrédør, slagdører, bad og andre tekniske installasjoner, herunder røropplegg og el-anlegg, er fra byggeår. Fra 2025 er leiligheten oppusset og ubrukt siden. Oppmalt leilighet med nye gulv og gulvlister. Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Bad fra byggeår med nytt inventar fra 2025 (speil med belysning, dusjgarnityr og dusjvegger, servantskap med garnityr. Lukket, bilfritt og barnevennlig gårdsrom "Parken" som er felles for hele kvartalet (de 3 sameiene). Det er vedtatt fasaderehabilitering (byggeår 2005) som utføres i etapper f.o.m. 2026.

Innbo og løsøre
Nye integrertet hvitevarer i ny kjøkkeninnredning 2025. Plass til frittstående kjøleskap (medfølger ikke). Hvitevarer er innbyggingskomfyr, keramisk induksjonstopp, mekanisk avtrekksvifte og oppvaskmaskin.
-Kjøkken med integrerte hvitevarer (kjøleskap medfølger ikke)
-Bad med innredning og opplegg for vaskemaskin
-Enkelte garderobeskap

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret og til forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning for registrering av avtale. Se også Husordensreglenes side 4.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
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
Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme bad og mulighet for panelovner (fjernet ved oppussing, medfølger ikke). Felles varmt vann inkl. i fellesutgifter. Forberedt for elbil-lading på garasjeplass (lader er ikke montert på P-plassen).

Informasjon om strømforbruk
Boligen har vært utleid, selger har ikke hatt strømabonnement registrert på selger.
Stipulert strømforbruk ifølge Elvia: 8.893 kWh pr. år.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 085,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, vaktmester, TV/internett, felles forsikring/belysning/strøm fellesarealer, felles varmtvann, drift og normalt vedlikehold i sameiet, garasjeanlegg (tillegg til boligens f. kostn.), kapitalkostnader 235,50 (renter/avdrag fellesgjeld), forretningsførsel m.m. Egne, separate fellesutgifter for garasjeplass (ikke opplyst).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og eventuelt feiertjeneste) inngår i fellesutgiftene og betales av sameiet.

Andre utgifter
Kjøper må være forberedt på å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fellesutgifter (leilighet og garasje)
- Innboforsikring
- Strømutgifter bolig og evt. til elbil-lading
- Eiendomsskatt ved evt. endringer i beregningsregler
- TV/bredbånd dersom endret internett eller TV-kanaler
- Vedlikeholdskostnader leilighet
- Fasaderehab. vedtatt i sameiet, utføres i 2026+2027. For seksjonen innbetales over en jevn betalingsplan (vedlagt) kr. 27.550 totalt (9 forfall fra 01.03.26 til 01.06.27). Ved innskudd fra beboerne unngås alternativet som var kr. 6 mill. i låneopptak, med økning ca. kr. 500,- av fellesutgiftene, nedbetaling over 10 år.
- Fremtidig potensielt økte fellesutgifter og/eller vesentlige moderniseringer i sameiet

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 158 136,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 632 542,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor pakke "frihet M".

Sameiet

Navn og orgnr.
Årvollskogen Boligsameie I, orgnr. 988683248

Om sameiet
Sameiet 1 består av 145 seksjoner. Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO AS. Garasjer er organisert under Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg. Det er barnehage i sameiet.

Praktisk informasjon:
- Sameiet har egen hjemmeside http://aarvollskogen.no med mye nyttig og viktig informasjon.
- Brøyting i Årvollskogen gjennomføres av Vaktmesterselskapet.
- I blokkene er det installert boligsprinkler.
- Det er lagt varmekabler i innkjørselen ned til garasjen og nedganger til garasjen.
- Egen sykkelvaskeplass finnes i hjørnet bak smøreboden (mellom Årvollveien 62A og 62B).
- Sykkelstativ finnes i garasjekjelleren og en sykkebod ved siden av inngang til Årvollveien 62B. Sykkelstativ finnes også flere steder i parkområdet.
- En av fellesgodene i Årvollskogen er smøreboden som er lokalisert ved inngangen til Årvollveien 62A og 62B. Den inneholder utstyr for preparering av langrennsski, slalåmski og snowboard. Tilbudet er åpent for alle og "førstemann til mølla"-prinsippet gjelder.
- Det påløper administrasjonsgebyr på kr 850 for eierskifte av garasjeplass.

Fremtidige planer:
Det er behov for å fortsette med vedlikehold av fasaden. Fasadene inn mot parken, på både 58-blokken og rekkehusene, står for tur. Planen er å fortsette med 58-blokken i 2025, og deretter rekkehusene.
Det er i 2024 planlagt å utføre undersøkelser av fasaden på 58-blokken inn mot parken, for å vurdere tilstanden på denne, og planlegge riktig tiltak i 2025. Det er nå stående kledning uten skjøt (not og fjær)
mellom bordene. Dette kan være uheldig, og det må

derfor vurderes om all kledningen skal byttes til bord med skjøt, og eventuelt også fra stående til liggende kledning.

OPAKs tilstandsrapport fra 2022 anbefaler utskifting av brannvarslingsanlegget i en 5-10 årsperiode, altså at dette vurderes omkring 2027.
I et lengre perspektiv er det behov for å vurdere taktekking. I OPAKs tilstandsrapport fra 2022 er dette anbefalt å gjøre mot slutten av en ti-årsperiode, altså mot 2032.

Info på mail fra styret:
fasaden på 54 og 56 inn mot parken skal vedlikeholdes (maling og bytte av panel etter behov). i år. Fasaden på 58 inn mot parken skal vedlikeholdes i 2026 og 2027. All stående kledning skal skiftes. Alt skal males. Vedlikehold i 2026 og 2027 vil finansieres igjennom ekstra kapitalinnkreving fra hver seksjon etter brøk. Se også 'Andre utgifter' under 'Økonomi'.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025-2027: Fasaderehabilitering, noe vedlikehold, noe utskifting - alle fasader skal tas
2024: Nye kabler i alle utvendige trapper. Veien inn til garasjen ble rehabilitert
2024: Alle 10 beredere ble byttet
2020: Rehabilitering i 58K
2018: Fasade
2018: Varmekabler i trappene
2017: Nytt berederrom, utskifting rørledninger
2013: Maling av fasade

Ytterligere om fasaderehabilitering: Vedtatt i sameiet, utføres i 2026+2027. For seksjonen innbetales over en jevn betalingsplan (vedlagt) kr. 27.550 totalt (9 forfall fra 01.03.26 til 01.06.27). Ved innskudd fra beboerne unngås alternativet som var kr. 6 mill. i låneopptak, med økning ca. kr. 500,- av fellesutgiftene, nedbetaling over 10 år.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 476,-pr. 16.12.2025
Avdrag: Kr 175,-
Rentekostnader: Kr 60,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208122754
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 550 418,-
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Finansiering av fremtidige større vedlikeholdsprosjekter kan både være gjennom nye låneopptak (økt fellesgjeld) og/eller gjennom kapitalinnkreving fra sameierne (147 boligseksjoner).

Fellesformue
Kr 1 551,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat i 2024 var overskudd kr. 518.516,- mot budsjettert overskudd kr. 1.993.000,-. Hovedårsak til differanse på kr. 1.331.000,- knyttes til vedlikehold. For inneværende år er budsjettert årsresultat overskudd kr. 866.000,-.

Vedtekter og husordensregler
- Det er tillatt med både gass- og elektrisk grill.
- Kjøring i parken er kun tillatt ved flytting og annen større varetransport.
- Det pliktes til å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Arealene skal holdes rene og ryddig.
- Dyrehold tillatt. Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer.
- Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret.
- Det er båndtvang i parken.
- Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilt på postkasse og ringklokke. Skilt bestilles via styret.
- Postkasser og entrépartier for den enkelte boenhet skal være merket med seksjonsnummer.
- Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.
- Hensetting av store gjenstander som eksempelvis kjøleskap og tørkeskap på terrasse og balkong er ikke tillatt.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt ikke til sjenanse for naboer. Lufting av hund i parken (gårdsrommet) er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring, polisenr. 6600394

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 744 kvm (Eiertomt). Sameiets tomt er begrenset til fortaus- og hageareal utenfor seksjonene. Sameiet Årvollskogen I har tilsvarende søstersameier i Sameiene Årvollskogen II og III. Gårdsrommet "Parken" og Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg eies og driftes av boligsameiene. For boligene på bakkeplan er det hageflekker/terrasser på bakkeplan, mens gårdsrommet "Parken" er pent opparbeidet fellesområde.

Adkomst
Fra RV4 Trondheimsveien ved Bjerke travbane følges Årvollveien nordover mot Marka.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Dessuten er radonmåling primært kritisk for boliger i 1. etg. eller boenheter i kjelleretasjer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sameiet og leiligheten ligger øverst på Årvoll, hevet i terrenget ved inngangen til Lillomarka ved Grefsenkleiva. Her er beliggenheten rolig og tilbaketrukket. Svært enkel tilgang til markaområder året rundt for tur og trening. Samtidig er beliggenheten sentral. Nedover Årvollveien er det kort til Trondheimsveien/RV4 som tar deg raskt til områder som Sinsenkrysset, Storo og Carl Berners plass - for å nevne noen. Kort vei til lokale dagligvarebutikker, apotek, frisør, caféer m.m.
Leiligheten ligger usjenert til uten innsyn i 3. etasje (heis). Gjennomgående leilighet. Balkong fra stue er overbygget og med vegetasjon og horisont mot vest. Fransk balkong fra soverom i motsatt ende gir utsyn mot "Parken" og til skogkledde Årvollåsen (Lillomarka) i horisonten mot øst.

Bebyggelse
Nabolaget her i Markagrensen består av spredt småhusbebyggelse. Blandet bebyggelse fra ulike byggeperioder, både småhusbebyggelse og lavblokker.

Offentlig kommunikasjon
Busslinjer bl.a. nr. 25 og 31.

Skoler og barnehager
I sameiet ligger Norlandia Årvollskogen bhg. (63 barn, 1-6 år). Øvrige barnehager er Sletta bhg., og Skytterbanen Fus bhg. i enden av Årvollveien få hundre meter unna. Skoler 1.-10. trinn: Årvoll og Tonsenhagen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse (udatert).
Ferdigattest 06.10.2011

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til ""Byggeområde for bolig, forretning, kontor, almennyttig formål (barnehage)", (denne del av sameiet) og "Byggeområde for boliger" (øvrig del av sameiet). Reguleringsbestemmelser S-3936 "Årvollveien 52, gnr./bnr. 86/68 m.fl.". Vedtaksdato 06.11.2002. I vest grenser tomten mot vegetasjon regulert til i"Spesialområde parkbelte".

Merk: Vest for sameiet, bak "parkbeltet", mot marka/Grefsenkleiva, ligger et areal på 26,5 mål. Arealet Østreheimsveien 28 er ubebygget, men regulert til "ridesenter med tilhørende anlegg". Eier er Årvoll Eiendom AS. Med saksnr. 202003584 er eiendommen under behandling for utbygging. Saksinnsyn Oslo kommune: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202003584 Det er ikke gitt klarsignal for utbygging, siste aktivitet er 15.10.2024. Springende punkter later til å være adkomst/trafikkutvikling og hensyn til brukere av Marka og Grefsenkollen skisenter.

Bo- og driveplikt, odelsrett og konsesjon
Det er ikke bo- eller driveplikt for eiendommen. Det hviler ikke odelsrett på eiendommen. Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/86/996/79:
20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:979
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2024 - Dokumentnr: 1313618 - Jordskifte
Jordskiftesak 22-187066REN-JOOV/JLST Årvollskogen
Boligsameie I-III
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2025 - Dokumentnr: 1403303 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.05.2005 - Dokumentnr: 32884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/14612
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-47

20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:386 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996

20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:386 Bnr:1
Bruksrett vedrørende boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996

20.05.2005 - Dokumentnr: 31254 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:979
Bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:996

20.06.2008 - Dokumentnr: 503286 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:979
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
26.03.2015 - Dokumentnr: 274648 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:1008
Bestemmelse om felles bruk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Fleksibel overtagelse, boligen er ledig for overtagelse.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, ikke tillatt ihht. vilkår (selger er et AS).

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Ingen kjente.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Finn.no Blink, ekstra trykk finn.no kr. 8 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr garasje kr. 850,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 570,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 650,-

Samlet skal selger betale kr. 132 395,- 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
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 25. januar 2026

Megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93497997, k.gjelseth@nordvikbolig.no

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak tilknyttet til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Årvollveien 58 V 0590 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	61 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	17.10.2025 (Gyldig til 17.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	10	4	0	0

Supertakst

GNR: 86 BNR: 996 SNR: 79

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Årvollveien 58 V
0590 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36948

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Elektrisk
- Våtrom

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.10.2025	**17.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **BKV Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Årvollveien 58 V , 0590 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**86**	Bruksnr:	**996**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**79**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Årvollskogen. Leiligheten er beliggende i 3. etasje. Det er heis i bygget.

Området er lukket og bilfritt med store grøntarealer. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker og trær samt oppsatte lekeapparater, sykkelstativ og sitteplasser.
Kort vei til Lillomarka med lysløyper, Grefsenkleiva og flotte turstier - sommer som vinter samt Trollvann og Linderudkollen med badevann og hoppbakke

Store deler av leiligheten er pusset opp i 2025. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler/gulvvarme på badet.

Felles sykkelparkering, badstue, smørebod og sykkelvask

En garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg. Felles gjesteparkering. Ellers vanlig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Flatt tak trolig tekket med papp.

Bygning i betongkonstruksjon forblendet med plater og panel.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	61	55	6	0	8
Totalt m²	**61**	**55**	**6**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	55	55	0	Entre, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad/wc, soverom.	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 bod i garasjeanlegget på ca. 6 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt balkong i murkonstruksjon på cirka 8 m².	
Det er stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Naturlig vedlikehold og vask av balkongen bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2004.	
Lyd og brannklassifisert entredør.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2004.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Hvit foliert kjøkken innredning med glatte fronter. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2025.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest datert 6/10-2011.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskapet er plassert i soverommet. Det er stoppekraner i fordelerskap.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i gangen med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.

Avtrekk fra sentralt anlegg på bad og kjøkkenet

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert nytt sanitærutstyr i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 4 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er sprekk i en veggflis i dusjen. Det er noe svertesopp i silikonskjøtene enkelte steder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG 2 pga: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er montert nytt sanitærutstyr i 2025.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er bred laminat på gulvene.	
Oppsummering av øvrig	**TG-0**
Ny laminat i 2025.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 241 cm.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Takene er pusset opp og malt i 2025.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite glatte dører.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Dørene er godt vedlikeholdt.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Valner, Lennart	9578-5999-4-1231455	2025-12-17 15:58:28

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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0380/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årvollveien 58V snr. 79, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bkv Eiendom AS

Fullmektige
Lennart Valner for Bkv Eiendom AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

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?
Nei

Eventuell kommentar: byttet toalett og dusj amatur vask

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0380/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Valner, Lennart	**2025-12-17**

Identifikasjon

bankID Valner, Lennart

Signicat

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0380/25 . Vår ref.: 5653-1-079 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollskogen Boligsameie I
Organisasjonsnr:	988683248
Seksjonseier:	Valner, Lennart
Medeier:	
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Årvollveien 58 V, 0590 OSLO
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	86
Bnr.	996

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600394.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har garasje og bod i Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg, som kan selges sammen med boligseksjonen eller til seksjonseiere i sameieneÅrvollskogen I, Årvollskogen II eller Årvollskogen III. Felleskostnader for bod og garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten. Selger må påvise garasjeplass og bod, samt overlevere 2 kort som skal følge garasjen. Vi forutsetter at garasje/bod følger boligen ved salg. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (20/7050 av gnr 386 bnr 1. Jfr. garasjelagets vedtekter og ordensregler. Det påløper adminkostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasje eiere har fått tildelt 2 kort. ved salg er megler og selger ansvarlig for kortene blir levert til kjøper. Det er barnehage i sameiet Postadresse til Årvollskogen SE Garasjeanlegg er arvollskogengarasje@styrerommet.no 14 dager styregodkjennelse til arvollskogen1@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208122754
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 550 418,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 085,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 085,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	52,-
Fradragsberettigede kostnader:	719,-
Annen formue:	1 551,-
Gjeld:	8 574,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208122754
Restsaldo:	6 476,25
Kapitalkostnader:	235,54
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 476,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon: 22 85 08 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Viggo Lund Follestad, e-post: arvollskogen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58

Fremmet av: Styret

Fasaden på blokk 58 som vender mot parken har behov for vedlikehold. Den stående kledningen, som er på hoveddelen av fasaden, er utført uten skjøt («not og fjær»), og heller ikke som tømmermannskledning (med overligger og underligger). Det er anbefalt å bytte all kledningen slik at den blir utført stående med skjøt. Samtidig vil det monteres en ny vindsperre bak kledningen, over gipsplatene. Til slutt males hele fasaden, også liggende kledning på de blå «kassene» øverst. Styret anbefaler at dette gjøres i to etapper, vår/sommer 2026 og vår/sommer 2027. Kostnadsestimat pr. Februar 2025: 6 000 000 millioner kroner. Det vil da si ca. 42 000 kroner i snitt per leilighet.

Finansiering gjennom innskudd fra seksjonseiere - på 6 000 000 kroner finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne, fordelt etter individuell brøk. Gjennomsnittpris er ca. 42 000 kroner per leilighet, og vil bli krevd inn over flere avdrag.

Finansiering gjennom låneopptak - Kostnaden på 6 000 000 kroner finansieres ved låneopptak. Lånet fordeles etter seksjonens individuelle brøk. En rente på ca. 7,37% med nedbetaling over 10 år utgjør i snitt ca. 482 kroner økning i fellesutgiftene for hver leilighet.

Om man ønsker å komme frem til ca. kostnad for sin leilighet kan man gange arealet på sin leilighet med 411,- . Minner om at vi følger eierbrøken ved stiftelse, så oppmålt areal ved kjøp/salg vil kun gi en indikasjon.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling ar at årsmøtet går for forslag 1. Dette da man unngår kapitalkostnader (renter), og at sameiet allerede har et løpende lån etter vedlikehold av fasader i 2023 og 2024. Det er uheldig at et sameie påfører seg store lånekostnader. Da sameiet ikke kan stille sikkerhet i eiendommen, kan det kun tas opp usikret lån, noe som gir dårligere betingelser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedlkeholdet finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedlikeholdet finansieres gjennom låneopptak.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken

Fremmet av: Ingeborg Urianstad

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Organisasjonsnummer: 988683248
Møtet ble avholdt 6. mars kl. 18:00, FUS skytterbane Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Morten Mortensen stiller som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:

Fremmet av: Elin Aarseth

Opprinnelig var utvendig panel i boligsameiet 1,2 og 3 beiset i en gråfarge tilsvarende fargen som er på hagegjerdene inn mot parken i Årvollskogen. "Kassene" på toppen av bygningsmassen var beiset i en vakker grønnblå farge (Boligmassen fremstod som en illusjon av grantrær mot skogen).

Forslag:

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger. Dette arbeidet startes ved å velge orginale farger til ny panel når dette settes opp på bygningsmassen i boligsameie 1 i innsiden av parken. Videre fortsetter arbeidet ved å forandre farge etter hvert som orginal panel skal males/byttes på nytt.

Endring av utvendige farger i boligsameiet skal ikke føre til merkostnad. En bakdel er at Årvollskogen vil fremstå med flekkhvise farger over noen år. (Det samme skjedde den gangen Årvollskogen ble malt blått).

Eventuell bytte av farge på utvendig panel i boligsameiet 1 må selvsagt gjøres i samarbeid med boligsameie 2 og 3, Dette arbeidet vil ikke ha noen praktisk betydning for boligsameie 2. Jeg er kjent med at boligsameie 3 trolig skal male de to gråblå rekkehusmodulene om ca en fem års tid.

Tilleggsopplysning:

Fargekode på hagegjerdene er: Drygolin oljedekkbeid: Achatgrau RAL 7038 (840 HR). Beklageligvis kjenner jeg ikke fargekodene på original beis.

Vedlegg: Tidlige bilder av Årvollskogen boligsameier, tatt fra nettet. Disse finner du bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger etterhvert som panel skal males/byttes.

✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000,-..

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 276 000,-

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Viggo Lund Follestad

Følgende stilte til valg:
Viggo Lund Follestad

Hvert vinterhalvår benyttes bakken ned mot sykkelstativene i bakgården ved gjennomgang 54 - 54 som akebakke av flere tiltalls store og små barn i Årvollskogen boligsameie. Det legges røde gummimatter på sykkelstativene for å dempe slaget når det akende barnet treffer stativet i opptil relativt høy hastighet. Dette krasjet gjør imidlertid ofte vondt for barnet, spesielt når bakken er isete og hard og farten dermed stor. De røde gummimattene siger dessuten svært ofte ned slik at metallet i selve sykkelstativet kommer godt frem og kan skade barn, med høyest risiko for hodet. Sykkelstativene er store deler av akesesongen ikke dekket til fordi gummimattene har seget ned og frosset fast delvis under snøen. Flere foreldre har hvert år forsøkt å feste mattene bedre, uten hell, og matter festet på sykkelstativene synes å være en gjennom flere år velutprøvd og lite tilfredsstillende løsning. Se bilde 1 og 2 vedlagt, tatt 5. februar 2025, som viser hvordan mattene har sunket ned og er begrav under og frosset fast i snøen. Betongen som sykkelstativet er festet i på bakken har i tillegg skarpe kanter og spisse hjørner. Spesielt utgjør det spisse hjørnet som ligger akkurat der den bratteste delen av akebakken munner ut, og som ikke lar seg dekke av gummimatte, en risiko for akende barn på akematter ved lite snø. Flere barn uttrykker bekymring for å treffe sykkelstativene og skade seg under aking. Det vil tilsynelatende være god kost/nytte i å flytte sykkelstativene noen meter nærmere Årvollveien 56, eksempelvis foran eller rett bortenfor den lille dammen. Saken har tilsynelatende bred støtte blant sameiet eiere, med referanse til et innlegg på sameiets Facebookgruppe, se bilde 3.

Styrets innstilling
Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utrede, og hvis kostnadsmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.

Fremmet av: Ingeborg Urianstad

Se i sammenheng med forrige sak angående sykkelstativ som utgjør risiko for barn som aker i akebakken i Årvollskogen. Lyktestolpen som står i bakgården ved gjennomgang 54-54 står akkurat der den bratteste delen av bakken som benyttes som akebakke av sameiets barn i vinterhalvåret munner ut. Lyktestolpen dekkes i vinterhalvåret av en tykk gummimatte. Allikevel er det smertefullt for barnet å treffe matta/stolpen, og det er risiko for skader spesielt på hode/tenner ved harde sammenstøt med matten. Det skjer svært ofte at barn treffer lyktestolpen i hard fart grunnet plasseringen. Matten som skal dekke lyktestolpen ramler svært ofte ned (flere ganger daglig), og gir som sagt ikke tilstrekkelig beskyttelse mot sammenstøt ettersom barnet aker rett på den (frontkollisjon).

Styrets innstilling
Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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

Dato for årsmøtet:
6. mars 2025 kl. 18:00, FUS skytterbane Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58
7. Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken
8. Utrede, og hvis kostnadsmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.
9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5653
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasaden på blokk 58 som vender mot parken har behov for vedlikehold. Den stående kledningen, som er på hoveddelen av fasaden, er utført uten skjøt («not og fjær»), og heller ikke som tømmermannskledning (med overligger og underligger). Det er anbefalt å bytte all kledningen slik at den blir utført stående med skjøt. Samtidig vil det monteres en ny vindsperre bak kledningen, over gipsplatene. Til slutt males hele fasaden, også liggende kledning på de blå «kassene» øverst. Styret anbefaler at dette gjøres i to etapper, vår/sommer 2026 og vår/sommer 2027. Kostnadsestimat pr. Februar 2025: 6 000 000 millioner kroner. Det vil da si ca. 42 000 kroner i snitt per leilighet.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

rett bortenfor den lille dammen. Saken har tilsynelatende bred støtte blant sameiet eiere, med referanse til et innlegg på sameiets Facebookgruppe, se bilde 3.

Styrets innstilling

Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak

Innen september 2025 tar styret ansvar for å flytte sykkelstativene med tilhørende betongplate som i dag står i bunnen av akebakken i Årvollskogen med formål om å øke sikkerheten til akende barn i Årvollskogen i vinterhalvåret.

Sak 8

Utrede, og hvis kostnadsmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.

Forslag fremmet av:
Ingeborg Urianstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se i sammenheng med forrige sak angående sykkelstativ som utgjør risiko for barn som aker i akebakken i Årvollskogen. Lyktestolpen som står i bakgården ved gjennomgang 54-54 står akkurat der den bratteste delen av bakken som benyttes som akebakke av sameiets barn i vinterhalvåret munner ut. Lyktestolpen dekkes i vinterhalvåret av en tykk gummimatte. Allikevel er det smertefullt for barnet å treffe matta/stolpen, og det er risiko for skader spesielt på hode/tenner ved harde sammenstøt med matten. Det skjer svært ofte at barn treffer lyktestolpen i hard fart grunnet plasseringen. Matten som skal dekke lyktestolpen ramler svært ofte ned (flere ganger daglig), og gir som sagt ikke tilstrekkelig beskyttelse mot sammenstøt ettersom barnet aker rett på den (frontkollisjon).

Styrets innstilling

Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak

Innen juni 2025 identifiserer styret kostnader av å flytte lyktestolpen som per i dag står i bunnen av akebakken i Årvollskogen (gjennomgang 54-54) noen meter lenger bort i retning rekkehusene i 56 slik at lyktestolpen ikke er i veien for akende. Dersom en flytting er kostnadsmessig forsvarlig, og spesielt sett i lys av risiko det utgjør for hodeskader hos barna i sameiet, flyttes lyktestolpen senest i september 2025

Finansiering gjennom innskudd fra seksjonseiere - på 6 000 000 kroner finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne, fordelt etter individuell brøk. Gjennomsnittpris er ca. 42 000 kroner per leilighet, og vil bli krevd inn over flere avdrag.

Finansiering gjennom låneopptak - Kostnaden på 6 000 000 kroner finansieres ved låneopptak. Lånet fordeles etter seksjonens individuelle brøk. En rente på ca. 7,37% med nedbetaling over 10 år utgjør i snitt ca. 482 kroner økning i fellesutgiftene for hver leilighet.

Om man ønsker å komme frem til ca. kostnad for sin leilighet kan man gange arealet på sin leilighet med 411,- . Minner om at vi følger eierbrøken ved stiftelse, så oppmålt areal ved kjøp/salg vil kun gi en indikasjon.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling ar at årsmøtet går for forslag 1. Dette da man unngår kapitalkostnader (renter), og at sameiet allerede har et løpende lån etter vedlikehold av fasader i 2023 og 2024. Det er uheldig at et sameie påfører seg store lånekostnader. Da sameiet ikke kan stille sikkerhet i eiendommen, kan det kun tas opp usikret lån, noe som gir dårligere betingelser.

Forslag til vedtak 1

Vedlkeholdet finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne

Forslag til vedtak 2

Vedlikeholdet finansieres gjennom låneopptak.

Sak 7

Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken

Forslag fremmet av:
Ingeborg Urianstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvert vinterhalvår benyttes bakken ned mot sykkelstativene i bakgården ved gjennomgang 54 - 54 som akebakke av flere tiltalls store og små barn i Årvollskogen boligsameie. Det legges røde gummimatter på sykkelstativene for å dempe slaget når det akende barnet treffer stativet i opptil relativt høy hastighet. Dette krasjet gjør imidlertid ofte vondt for barnet, spesielt når bakken er isete og hard og farten dermed stor. De røde gummimattene siger dessuten svært ofte ned slik at metallet i selve sykkelstativet kommer godt frem og kan skade barn, med høyest risiko for hodet. Sykkelstativene er store deler av akesesongen ikke dekket til fordi gummimattene har seget ned og frosset fast delvis under snøen. Flere foreldre har hvert år forsøkt å feste mattene bedre, uten hell, og matter festet på sykkelstativene synes å være en gjennom flere år velutprøvd og lite tilfredsstillende løsning. Se bilde 1 og 2 vedlagt, tatt 5. februar 2025, som viser hvordan mattene har sunket ned og er begrav under og frosset fast i snøen. Betongen som sykkelstativet er festet i på bakken har i tillegg skarpe kanter og spisse hjørner. Spesielt utgjør det spisse hjørnet som ligger akkurat der den bratteste delen av akebakken munner ut, og som ikke lar seg dekke av gummimatte, en risiko for akende barn på akematter ved lite snø. Flere barn uttrykker bekymring for å treffe sykkelstativene og skade seg under aking. Det vil tilsynelatende være god kost/nytte i å flytte sykkelstativene noen meter nærmere Årvollveien 56, eksempelvis foran eller

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000,-..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 276 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Viggo Lund Follestad
  Nåværende leder stiller en runde til

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

- Bjarne Lothe
  Nåværende styremedlem
- Elin Nora Aarseth
  Nåværende styremedlem

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

- Kjetil Svihus
  Nåværende styremedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Gudmundstuen
  Nåværende varamedlem
- Tone Bekke
  Nåværende varamedlem

Sak 9

Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:

Forslag fremmet av:
Elin Aarseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opprinnelig var utvendig panel i boligsameiet 1,2 og 3 beiset i en gråfarge tilsvarende fargen som er på hagegjerdene inn mot parken i Årvollskogen. "Kassene" på toppen av bygningsmassen var beiset i en vakker grønnblå farge (Boligmassen fremstod som en illusjon av grantrær mot skogen).

Forslag:

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger. Dette arbeidet startes ved å velge orginale farger til ny panel når dette settes opp på bygningsmassen i boligsameie 1 i innsiden av parken. Videre fortsetter arbeidet ved å forandre farge etter hvert som orginal panel skal males/byttes på nytt.

Endring av utvendige farger i boligsameiet skal ikke føre til merkostnad. En bakdel er at Årvollskogen vil fremstå med flekkhvise farger over noen år. (Det samme skjedde den gangen Årvollskogen ble malt blått).

Eventuell bytte av farge på utvendig panel i boligsameiet 1 må selvsagt gjøres i samarbeid med boligsameie 2 og 3, Dette arbeidet vil ikke ha noen praktisk betydning for boligsameie 2. Jeg er kjent med at boligsameie 3 trolig skal male de to gråblå rekkehusmodulene om ca en fem års tid.

Tilleggsopplysning:

Fargekode på hagegjerdene er: Drygolin oljedekkbeid: Achatgrau RAL 7038 (840 HR). Beklageligvis kjenner jeg ikke fargekodene på original beis.

Vedlegg: Tidlige bilder av Årvollskogen boligsameier, tatt fra nettet. Disse finner du bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger etterhvert som panel skal males/byttes.

Vedlegg

2. Arvallskogen-Housing_01_2000.jpg
3. bnozsn7wyonhl6khmjyq.jpg
4. Fasade inn mot parken.jpg
5. Årvollskogen i to farger.jpg

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

Utført vedlikehold:
- Nye varmtvannsberedere i vårt tekniske rom. Disse leverer kun til sameie 1.
- Nye varmekabler i trapp i rekkehusene
- Nytt styringssystem for varmekabler i trappene. Vi håper dette kan redusere strømutgiftene.
- Service på takvifter. Byttet slitne vifter.
- El-kontroll av fellesanlegg

Det har også denne perioden vært forsikringssaker å behandle. En lekkasje som har pågått over tid, og har vært vanskelig å finne årsaken til, er omsider utbedret. Denne har påført sameiet en del kostnader. Utbedring av følgeskader dekkes av sameiets bygningsforsikring, men ikke utbedring av årsaken til lekkasjen.

Det er nå stiftet et veilag for vår private vei inn fra Årvollveien. Den har etter dette fått en kraftig opprustning. Kostnadene for dette, og kommende vedlikehold av veien, deles mellom alle brukere av veien, etter en andel fastsatt av jordskifteretten. Fra Årvollskogens side, er det Garasjesameiet som er del av veilaget. Boligsameie 1 er kun del av veilaget grunnet at barnehagen som ligger i vår bygningsmasse, benytter veien til bringing/henting av barn, samt jobbreiser for ansatte. Barnehagens andel betales av eier av barnehagen, ikke av øvrige sameiere. Barnehagen ble i 2024 solgt til Norlandia Health & Care Group.

Styret følger den planlagte utbyggingen av nabotomten, som nå eies av Årvoll Eiendom AS, så godt det lar seg gjøre. Saken har ligget i bero siden vår-24.

Det er avholdt dugnad på vårparten i 2024, og julegrantenning i desember.

Fremtidige planer:

Det er behov for å fortsette med vedlikehold av fasaden. Planen er å male og skifte råteskadet panel på rekkehusene inn mot parken i 2025.

Det er i 2024 utført undersøkelser av fasaden på 58-blokken inn mot parken. Det anbefales å skifte all kledning til kledning med skjøt, samt å legge på en ekstra vindsperre. Styret går inn for å gjennomføre dette i 2026 og 2027.

OPAKs tilstandsrapport fra 2022 anbefaler utskifting av brannvarslingsanlegget i en 5-10 årsperiode, altså at dette tidligst vurderes i 2027.

I et lengre perspektiv er det behov for å vurdere taktekking. I OPAKs tilstandsrapport fra 2022 er dette anbefalt å gjøre mot slutten av en ti-årsperiode, altså mot 2032.

Viftene på taket byttes fortløpende etter behov.

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

- Knut Gudmundstuen
  Nåværende varamedlem

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vi har lagt til grunn en generell økning på 15% for vann og -avløpsavgifter, og 4% økning på renovasjon.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie I.

Lån
Årvollskogen Boligsameie I har lån i OBOS-Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Større vedlikehold
Det er budsjettert med et beløp til vedlikehold av fasaden på rekkehusene, inn mot parken. Vi avventer pristilbud, og deretter vurderes det om dette finansieres via ordinær drift og oppstarte midler.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Lund Follestad	Årvollveien 54 U
Styremedlem	Elin Nora Aarseth	Årvollveien 58 R
Styremedlem	Bjarne Lothe	Årvollveien 56 C
Styremedlem	Kjetil Natskår Svihus	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Tone Bekke	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Knut Gudmundstuen	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Synnøve Larsen	Årvollveien 58 R

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I
Sameiet består av 145 seksjoner.
Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
86 996

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Årvollskogen Boligsameie I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

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."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-25 20:04:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D67TV-1UYSW-CSY4I-7C2WQ-5EYOV-ES4N2

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.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D67TV-1UYSW-CSY4I-7C2WQ-5EYOV-ES4N2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-10 858
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 278	18 535
Forskuddsbetalte kostnader		166 662	155 182
Andre kortsiktige fordringer	14	1 661	172 833
Driftskonto OBOS-banken		1 196 857	1 194 223
Sparekonto OBOS-banken		504 967	13
SUM OMLØPSMIDLER		**1 961 425**	**1 529 927**
SUM EIENDELER		**1 961 425**	**1 529 927**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 083 580	-1 602 095
SUM EGENKAPITAL		**-1 083 580**	**-1 602 095**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 052 549	2 563 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 052 549**	**2 563 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 034	105 762
Leverandørgjeld		877 633	406 070
Påløpte renter		824	16 420
Påløpte avdrag		0	40 670
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**992 456**	**568 922**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 961 425**	**1 529 927**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Årvollskogen Boligsameie I

viggo Lund Follestad Elin Nora Aarseth Bjarne Lothe

Kjetil Natskår Svihus

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 246 042	7 813 308	8 204 000	8 252 000
Andre inntekter	3	127 890	60 269	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 373 932**	**7 873 577**	**8 204 000**	**8 252 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 916	-38 916	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-276 000	-276 000	-276 000	-276 000
Revisjonshonorar	6	-15 341	-15 253	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-242 623	-230 733	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-16 490	-63 647	-25 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-2 351 077	-3 859 942	-1 020 000	-1 776 000
Forsikringer		-756 712	-682 730	-700 000	-840 000
Kommunale avgifter	9	-1 574 333	-1 348 483	-1 510 000	-1 737 000
Kostnader sameie		0	-942	0	0
Energi/fyring	10	-1 048 068	-1 307 717	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-812 849	-431 241	-600 000	-664 000
Andre driftskostnader	11	-563 321	-566 396	-539 000	-562 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 695 729**	**-8 821 999**	**-6 055 000**	**-7 265 000**
DRIFTSRESULTAT		**678 203**	**-948 422**	**2 149 000**	**987 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 496	6 370	12 000	12 000
Finanskostnader	13	-172 183	-140 575	-168 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-159 687**	**-134 205**	**-156 000**	**-121 000**
ÅRSRESULTAT		**518 516**	**-1 082 627**	**1 993 000**	**866 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 082 627		
Reduksjon udekket tap		518 516	0		

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 206 042
leie av parkering	40 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 246 042**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	30 000
Parkering	97 890
SUM ANDRE INNTEKTER	**127 890**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 916**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 276 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 341.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 490**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-974 821
Drift/vedlikehold VVS	-768 737
Drift/vedlikehold elektro	-62 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 673
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 461
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 038
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-52 922
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 351 077**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 037 367
Renovasjonsavgift	-536 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 574 333**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 048 068
SUM ENERGI / FYRING	**-1 048 068**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-350 072
Renhold ved firmaer	-182 871
Andre fremmede tjenester	-4 926
Trykksaker	-4 234
Andre kontorkostnader	-1 515
Bank- og kortgebyr	-4 739
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-14 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-563 321**

Vedlegg 2 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:



NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	372
SUM FINANSINNTEKTER	**12 496**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-171 509
Renter på leverandørgjeld	-674
SUM FINANSKOSTNADER	**-172 183**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avs. Strøm 2024 - innbetalt i 2025	1 661
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 661**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 081 615	
Økning 2023	-743 732	
Nedbetalt 2023	262 247	
Nedbetalt i år	510 551	
		-2 052 549
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 052 549**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

Vedlegg 4 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:



Vedlegg 3 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:



Vedlegg 5 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Organisasjonsnummer: 988683248
Møtet ble avholdt 6. mars kl. 18:00, FUS skytterbane Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Morten Mortensen stiller som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58

Fremmet av: Styret

Fasaden på blokk 58 som vender mot parken har behov for vedlikehold. Den stående kledningen, som er på hoveddelen av fasaden, er utført uten skjøt («not og fjær»), og heller ikke som tømmermannskledning (med overligger og underligger). Det er anbefalt å bytte all kledningen slik at den blir utført stående med skjøt. Samtidig vil det monteres en ny vindsperre bak kledningen, over gipsplatene. Til slutt males hele fasaden, også liggende kledning på de blå «kassene» øverst. Styret anbefaler at dette gjøres i to etapper, vår/sommer 2026 og vår/sommer 2027. Kostnadsestimat pr. Februar 2025: 6 000 000 millioner kroner. Det vil da si ca. 42 000 kroner i snitt per leilighet.

Finansiering gjennom innskudd fra seksjonseiere - på 6 000 000 kroner finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne, fordelt etter individuell brøk. Gjennomsnittpris er ca. 42 000 kroner per leilighet, og vil bli krevd inn over flere avdrag.

Finansiering gjennom låneopptak - Kostnaden på 6 000 000 kroner finansieres ved låneopptak. Lånet fordeles etter seksjonens individuelle brøk. En rente på ca. 7,37% med nedbetaling over 10 år utgjør i snitt ca. 482 kroner økning i fellesutgiftene for hver leilighet.

Om man ønsker å komme frem til ca. kostnad for sin leilighet kan man gange arealet på sin leilighet med 411,- . Minner om at vi følger eierbrøken ved stiftelse, så oppmålt areal ved kjøp/salg vil kun gi en indikasjon.

Styrets innstilling
Styrets anbefaling ar at årsmøtet går for forslag 1. Dette da man unngår kapitalkostnader (renter), og at sameiet allerede har et løpende lån etter vedlikehold av fasader i 2023 og 2024. Det er uheldig at et sameie påfører seg store lånekostnader. Da sameiet ikke kan stille sikkerhet i eiendommen, kan det kun tas opp usikret lån, noe som gir dårligere betingelser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedlkeholdet finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedlikeholdet finansieres gjennom låneopptak.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken

Fremmet av: Ingeborg Urianstad

Hvert vinterhalvår benyttes bakken ned mot sykkelstativene i bakgården ved gjennomgang 54 - 54 som akebakke av flere tiltalls store og små barn i Årvollskogen boligsameie. Det legges røde gummimatter på sykkelstativene for å dempe slaget når det akende barnet treffer stativet i opptil relativt høy hastighet. Dette krasjet gjør imidlertid ofte vondt for barnet, spesielt når bakken er isete og hard og farten dermed stor. De røde gummimattene siger dessuten svært ofte ned slik at metallet i selve sykkelstativet kommer godt frem og kan skade barn, med høyest risiko for hodet. Sykkelstativene er store deler av akesesongen ikke dekket til fordi gummimattene har seget ned og frosset fast delvis under snøen. Flere foreldre har hvert år forsøkt å feste mattene bedre, uten hell, og matter festet på sykkelstativene synes å være en gjennom flere år velutprøvd og lite tilfredsstillende løsning. Se bilde 1 og 2 vedlagt, tatt 5. februar 2025, som viser hvordan mattene har sunket ned og er begrav under og frosset fast i snøen. Betongen som sykkelstativet er festet i på bakken har i tillegg skarpe kanter og spisse hjørner. Spesielt utgjør det spisse hjørnet som ligger akkurat der den bratteste delen av akebakken munner ut, og som ikke lar seg dekke av gummimatte, en risiko for akende barn på akematter ved lite snø. Flere barn uttrykker bekymring for å treffe sykkelstativene og skade seg under aking. Det vil tilsynelatende være god kost/nytte i å flytte sykkelstativene noen meter nærmere Årvollveien 56, eksempelvis foran eller rett bortenfor den lille dammen. Saken har tilsynelatende bred støtte blant sameiet eiere, med referanse til et innlegg på sameiets Facebookgruppe, se bilde 3.

Styrets innstilling
Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utrede, og hvis kostnadsmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.

Fremmet av: Ingeborg Urianstad

Se i sammenheng med forrige sak angående sykkelstativ som utgjør risiko for barn som aker i akebakken i Årvollskogen. Lyktestolpen som står i bakgården ved gjennomgang 54-54 står akkurat der den bratteste delen av bakken som benyttes som akebakke av sameiets barn i vinterhalvåret munner ut. Lyktestolpen dekkes i vinterhalvåret av en tykk gummimatte. Allikevel er det smertefullt for barnet å treffe matta/stolpen, og det er risiko for skader spesielt på hode/tenner ved harde sammenstøt med matten. Det skjer svært ofte at barn treffer lyktestolpen i hard fart grunnet plasseringen. Matten som skal dekke lyktestolpen ramler svært ofte ned (flere ganger daglig), og gir som sagt ikke tilstrekkelig beskyttelse mot sammenstøt ettersom barnet aker rett på den (frontkollisjon).

Styrets innstilling
Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til orginale farger:

Fremmet av: Elin Aarseth

Opprinnelig var utvendig panel i boligsameiet 1,2 og 3 beiset i en gråfarge tilsvarende fargen som er på hagegjerdene inn mot parken i Årvollskogen. "Kassene" på toppen av bygningsmassen var beiset i en vakker grønnblå farge (Boligmassen fremstod som en illusjon av grantrær mot skogen).

Forslag:

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger. Dette arbeidet startes ved å velge orginale farger til ny panel når dette settes opp på bygningsmassen i boligsameie 1 i innsiden av parken. Videre fortsetter arbeidet ved å forandre farge etter hvert som orginal panel skal males/byttes på nytt.

Endring av utvendige farger i boligsameiet skal ikke føre til merkostnad. En bakdel er at Årvollskogen vil fremstå med flekkhvise farger over noen år. (Det samme skjedde den gangen Årvollskogen ble malt blått).

Eventuell bytte av farge på utvendig panel i boligsameiet 1 må selvsagt gjøres i samarbeid med boligsameie 2 og 3, Dette arbeidet vil ikke ha noen praktisk betydning for boligsameie 2. Jeg er kjent med at boligsameie 3 trolig skal male de to gråblå rekkehusmodulene om ca en fem års tid.

Tilleggsopplysning:

Fargekode på hagegjerdene er: Drygolin oljedekkbeid: Achatgrau RAL 7038 (840 HR). Beklageligvis kjenner jeg ikke fargekodene på original beis.

Vedlegg: Tidlige bilder av Årvollskogen boligsameier, tatt fra nettet. Disse finner du bakerst i innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger etterhvert som panel skal males/byttes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000,-..

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 276 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Viggo Lund Follestad

Følgende stilte til valg:
Viggo Lund Follestad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Lothe
Elin Nora Aarseth

Følgende stilte til valg:
Bjarne Lothe
Elin Nora Aarseth

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Svihus

Følgende stilte til valg:
Kjetil Svihus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bekke
Knut Gudmundstuen
Synøve Larsen

Følgende stilte til valg:
Tone Bekke
Knut Gudmundstuen
Synøve Larsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Gudmundstuen
Morten Mortensen

Følgende stilte til valg:
Knut Gudmundstuen
Morten Mortensen

Seksjonsnummer	Brøk	Totalt per seksjon	Forfall 01.03.26	Forfall 01.04.26	Forfall 01.05.26	Forfall 01.06.26	Forfall 01.07.26	Forfall 01.03.27	Forfall 01.04.27	Forfall 01.05.27	Forfall 01.06.27	Totalt
Næringsseksjon 1	0,03803946	247 256,49	24 725,65	24 725,65	37 088,47	37 088,47	37 088,47	24 725,65	24 725,65	24 725,65	12 362,82	247 256,49
Leilighet 2	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 3	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 4	0,00787303	51 174,73	5 117,47	5 117,47	7 676,21	7 676,21	7 676,21	5 117,47	5 117,47	5 117,47	2 558,74	51 174,73
Leilighet 5	0,00882636	57 371,32	5 737,13	5 737,13	8 605,70	8 605,70	8 605,70	5 737,13	5 737,13	5 737,13	2 868,57	57 371,32
Leilighet 6	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 7	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 8	0,00794074	51 614,83	5 161,48	5 161,48	7 742,22	7 742,22	7 742,22	5 161,48	5 161,48	5 161,48	2 580,74	51 614,83
Leilighet 9	0,00882636	57 371,32	5 737,13	5 737,13	8 605,70	8 605,70	8 605,70	5 737,13	5 737,13	5 737,13	2 868,57	57 371,32
Leilighet 10	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 11	0,00520129	33 808,41	3 380,84	3 380,84	5 071,26	5 071,26	5 071,26	3 380,84	3 380,84	3 380,84	1 690,42	33 808,41
Leilighet 12	0,00705513	45 858,33	4 585,83	4 585,83	6 878,75	6 878,75	6 878,75	4 585,83	4 585,83	4 585,83	2 292,92	45 858,33
Leilighet 13	0,00759408	49 361,52	4 936,15	4 936,15	7 404,23	7 404,23	7 404,23	4 936,15	4 936,15	4 936,15	2 468,08	49 361,52
Leilighet 14	0,00479234	31 150,22	3 115,02	3 115,02	4 672,53	4 672,53	4 672,53	3 115,02	3 115,02	3 115,02	1 557,51	31 150,22
Leilighet 15	0,00335152	21 784,91	2 178,49	2 178,49	3 267,74	3 267,74	3 267,74	2 178,49	2 178,49	2 178,49	1 089,25	21 784,91
Leilighet 16	0,00307663	19 998,10	1 999,81	1 999,81	2 999,72	2 999,72	2 999,72	1 999,81	1 999,81	1 999,81	999,91	19 998,10
Leilighet 19	0,01361599	88 503,93	8 850,39	8 850,39	13 275,59	13 275,59	13 275,59	8 850,39	8 850,39	8 850,39	4 425,20	88 503,93
Leilighet 20	0,00362777	23 580,51	2 358,05	2 358,05	3 537,08	3 537,08	3 537,08	2 358,05	2 358,05	2 358,05	1 179,03	23 580,51
Leilighet 21	0,00362777	23 580,51	2 358,05	2 358,05	3 537,08	3 537,08	3 537,08	2 358,05	2 358,05	2 358,05	1 179,03	23 580,51
Leilighet 22	0,00307663	19 998,10	1 999,81	1 999,81	2 999,72	2 999,72	2 999,72	1 999,81	1 999,81	1 999,81	999,91	19 998,10
Leilighet 23	0,00383089	24 900,81	2 490,08	2 490,08	3 735,12	3 735,12	3 735,12	2 490,08	2 490,08	2 490,08	1 245,04	24 900,81
Leilighet 24	0,00608826	39 573,71	3 957,37	3 957,37	5 936,06	5 936,06	5 936,06	3 957,37	3 957,37	3 957,37	1 978,69	39 573,71
Leilighet 25	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 26	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 27	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 28	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 29	0,01012905	65 838,83	6 583,88	6 583,88	9 875,82	9 875,82	9 875,82	6 583,88	6 583,88	6 583,88	3 291,94	65 838,83
Leilighet 30	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 31	0,01005593	65 363,52	6 536,35	6 536,35	9 804,53	9 804,53	9 804,53	6 536,35	6 536,35	6 536,35	3 268,18	65 363,52
Leilighet 32	0,01005593	65 363,52	6 536,35	6 536,35	9 804,53	9 804,53	9 804,53	6 536,35	6 536,35	6 536,35	3 268,18	65 363,52
Leilighet 33	0,0115658	75 177,73	7 517,77	7 517,77	11 276,66	11 276,66	11 276,66	7 517,77	7 517,77	7 517,77	3 758,89	75 177,73
Leilighet 34	0,0115658	75 177,73	7 517,77	7 517,77	11 276,66	11 276,66	11 276,66	7 517,77	7 517,77	7 517,77	3 758,89	75 177,73
Leilighet 35	0,01012905	65 838,83	6 583,88	6 583,88	9 875,82	9 875,82	9 875,82	6 583,88	6 583,88	6 583,88	3 291,94	65 838,83
Leilighet 36	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 37	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 38	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 39	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 40	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 41	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 42	0,00602462	39 160,02	3 916,00	3 916,00	5 874,00	5 874,00	5 874,00	3 916,00	3 916,00	3 916,00	1 958,00	39 160,02
Leilighet 43	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 44	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 45	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 46	0,00999364	64 958,63	6 495,86	6 495,86	9 743,79	9 743,79	9 743,79	6 495,86	6 495,86	6 495,86	3 247,93	64 958,63
Leilighet 47	0,01012905	65 838,83	6 583,88	6 583,88	9 875,82	9 875,82	9 875,82	6 583,88	6 583,88	6 583,88	3 291,94	65 838,83
Leilighet 48	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43

Seksjonsnummer	Brøk	Totalt per seksjon	Forfall 01.03.26	Forfall 01.04.26	Forfall 01.05.26	Forfall 01.06.26	Forfall 01.07.26	Forfall 01.03.27	Forfall 01.04.27	Forfall 01.05.27	Forfall 01.06.27	Totalt
Leilighet 49	0,00574837	37 364,42	3 736,44	3 736,44	5 604,66	5 604,66	5 604,66	3 736,44	3 736,44	3 736,44	1 868,22	37 364,42
Leilighet 50	0,00506317	32 910,61	3 291,06	3 291,06	4 936,59	4 936,59	4 936,59	3 291,06	3 291,06	3 291,06	1 645,53	32 910,61
Leilighet 51	0,00670711	43 596,22	4 359,62	4 359,62	6 539,43	6 539,43	6 539,43	4 359,62	4 359,62	4 359,62	2 179,81	43 596,22
Leilighet 52	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 53	0,00581608	37 804,51	3 780,45	3 780,45	5 670,68	5 670,68	5 670,68	3 780,45	3 780,45	3 780,45	1 890,23	37 804,51
Leilighet 54	0,00581608	37 804,51	3 780,45	3 780,45	5 670,68	5 670,68	5 670,68	3 780,45	3 780,45	3 780,45	1 890,23	37 804,51
Leilighet 55	0,00691023	44 916,52	4 491,65	4 491,65	6 737,48	6 737,48	6 737,48	4 491,65	4 491,65	4 491,65	2 245,83	44 916,52
Leilighet 56	0,00642951	41 791,81	4 179,18	4 179,18	6 268,77	6 268,77	6 268,77	4 179,18	4 179,18	4 179,18	2 089,59	41 791,81
Leilighet 57	0,00657034	42 707,22	4 270,72	4 270,72	6 406,08	6 406,08	6 406,08	4 270,72	4 270,72	4 270,72	2 135,36	42 707,22
Leilighet 58	0,00581608	37 804,51	3 780,45	3 780,45	5 670,68	5 670,68	5 670,68	3 780,45	3 780,45	3 780,45	1 890,23	37 804,51
Leilighet 59	0,00698065	45 374,22	4 537,42	4 537,42	6 806,13	6 806,13	6 806,13	4 537,42	4 537,42	4 537,42	2 268,71	45 374,22
Leilighet 60	0,00642951	41 791,81	4 179,18	4 179,18	6 268,77	6 268,77	6 268,77	4 179,18	4 179,18	4 179,18	2 089,59	41 791,81
Leilighet 61	0,00657034	42 707,22	4 270,72	4 270,72	6 406,08	6 406,08	6 406,08	4 270,72	4 270,72	4 270,72	2 135,36	42 707,22
Leilighet 62	0,00581608	37 804,51	3 780,45	3 780,45	5 670,68	5 670,68	5 670,68	3 780,45	3 780,45	3 780,45	1 890,23	37 804,51
Leilighet 63	0,00698065	45 374,22	4 537,42	4 537,42	6 806,13	6 806,13	6 806,13	4 537,42	4 537,42	4 537,42	2 268,71	45 374,22
Leilighet 64	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 65	0,00581608	37 804,51	3 780,45	3 780,45	5 670,68	5 670,68	5 670,68	3 780,45	3 780,45	3 780,45	1 890,23	37 804,51
Leilighet 66	0,00506317	32 910,61	3 291,06	3 291,06	4 936,59	4 936,59	4 936,59	3 291,06	3 291,06	3 291,06	1 645,53	32 910,61
Leilighet 67	0,00663669	43 138,52	4 313,85	4 313,85	6 470,78	6 470,78	6 470,78	4 313,85	4 313,85	4 313,85	2 156,93	43 138,52
Leilighet 68	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 69	0,00369548	24 020,61	2 402,06	2 402,06	3 603,09	3 603,09	3 603,09	2 402,06	2 402,06	2 402,06	1 201,03	24 020,61
Leilighet 70	0,00369548	24 020,61	2 402,06	2 402,06	3 603,09	3 603,09	3 603,09	2 402,06	2 402,06	2 402,06	1 201,03	24 020,61
Leilighet 71	0,00472463	30 710,12	3 071,01	3 071,01	4 606,52	4 606,52	4 606,52	3 071,01	3 071,01	3 071,01	1 535,51	30 710,12
Leilighet 72	0,00499682	32 479,32	3 247,93	3 247,93	4 871,90	4 871,90	4 871,90	3 247,93	3 247,93	3 247,93	1 623,97	32 479,32
Leilighet 73	0,00553577	35 982,50	3 598,25	3 598,25	5 397,38	5 397,38	5 397,38	3 598,25	3 598,25	3 598,25	1 799,13	35 982,50
Leilighet 74	0,00423849	27 550,21	2 755,02	2 755,02	4 132,53	4 132,53	4 132,53	2 755,02	2 755,02	2 755,02	1 377,51	27 550,21
Leilighet 75	0,00423849	27 550,21	2 755,02	2 755,02	4 132,53	4 132,53	4 132,53	2 755,02	2 755,02	2 755,02	1 377,51	27 550,21
Leilighet 76	0,00423849	27 550,21	2 755,02	2 755,02	4 132,53	4 132,53	4 132,53	2 755,02	2 755,02	2 755,02	1 377,51	27 550,21
Leilighet 77	0,00423849	27 550,21	2 755,02	2 755,02	4 132,53	4 132,53	4 132,53	2 755,02	2 755,02	2 755,02	1 377,51	27 550,21
Leilighet 78	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 79	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 80	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 81	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 82	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 83	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 84	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 85	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 86	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 87	0,00417756	27 154,12	2 715,41	2 715,41	4 073,12	4 073,12	4 073,12	2 715,41	2 715,41	2 715,41	1 357,71	27 154,12
Leilighet 88	0,0090999	59 149,32	5 914,93	5 914,93	8 872,40	8 872,40	8 872,40	5 914,93	5 914,93	5 914,93	2 957,47	59 149,32
Leilighet 89	0,00369548	24 020,61	2 402,06	2 402,06	3 603,09	3 603,09	3 603,09	2 402,06	2 402,06	2 402,06	1 201,03	24 020,61
Leilighet 90	0,00362777	23 580,51	2 358,05	2 358,05	3 537,08	3 537,08	3 537,08	2 358,05	2 358,05	2 358,05	1 179,03	23 580,51
Leilighet 91	0,00472463	30 710,12	3 071,01	3 071,01	4 606,52	4 606,52	4 606,52	3 071,01	3 071,01	3 071,01	1 535,51	30 710,12
Leilighet 92	0,00499682	32 479,32	3 247,93	3 247,93	4 871,90	4 871,90	4 871,90	3 247,93	3 247,93	3 247,93	1 623,97	32 479,32
Leilighet 93	0,00553577	35 982,50	3 598,25	3 598,25	5 397,38	5 397,38	5 397,38	3 598,25	3 598,25	3 598,25	1 799,13	35 982,50
Leilighet 94	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 95	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 96	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 97	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61

Seksjonsnummer	Brøk	Totalt per seksjon	Forfall 01.03.26	Forfall 01.04.26	Forfall 01.05.26	Forfall 01.06.26	Forfall 01.07.26	Forfall 01.03.27	Forfall 01.04.27	Forfall 01.05.27	Forfall 01.06.27	Totalt
Leilighet 98	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 99	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 100	0,00396902	25 798,61	2 579,86	2 579,86	3 869,79	3 869,79	3 869,79	2 579,86	2 579,86	2 579,86	1 289,93	25 798,61
Leilighet 101	0,00629951	40 946,82	4 094,68	4 094,68	6 142,02	6 142,02	6 142,02	4 094,68	4 094,68	4 094,68	2 047,34	40 946,82
Leilighet 102	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 103	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 104	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 105	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 106	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 107	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 108	0,00349506	22 717,92	2 271,79	2 271,79	3 407,69	3 407,69	3 407,69	2 271,79	2 271,79	2 271,79	1 135,90	22 717,92
Leilighet 109	0,00588379	38 244,61	3 824,46	3 824,46	5 736,69	5 736,69	5 736,69	3 824,46	3 824,46	3 824,46	1 912,23	38 244,61
Leilighet 110	0,00677617	44 045,12	4 404,51	4 404,51	6 606,77	6 606,77	6 606,77	4 404,51	4 404,51	4 404,51	2 202,26	44 045,12
Leilighet 111	0,00567931	36 915,51	3 691,55	3 691,55	5 537,33	5 537,33	5 537,33	3 691,55	3 691,55	3 691,55	1 845,78	36 915,51
Leilighet 112	0,00560754	36 449,01	3 644,90	3 644,90	5 467,35	5 467,35	5 467,35	3 644,90	3 644,90	3 644,90	1 822,45	36 449,01
Leilighet 113	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 114	0,00684523	44 494,02	4 449,40	4 449,40	6 674,10	6 674,10	6 674,10	4 449,40	4 449,40	4 449,40	2 224,70	44 494,02
Leilighet 115	0,00567931	36 915,51	3 691,55	3 691,55	5 537,33	5 537,33	5 537,33	3 691,55	3 691,55	3 691,55	1 845,78	36 915,51
Leilighet 116	0,0063618	41 351,71	4 135,17	4 135,17	6 202,76	6 202,76	6 202,76	4 135,17	4 135,17	4 135,17	2 067,59	41 351,71
Leilighet 117	0,00657034	42 707,22	4 270,72	4 270,72	6 406,08	6 406,08	6 406,08	4 270,72	4 270,72	4 270,72	2 135,36	42 707,22
Leilighet 118	0,00725283	47 143,42	4 714,34	4 714,34	7 071,51	7 071,51	7 071,51	4 714,34	4 714,34	4 714,34	2 357,17	47 143,42
Leilighet 119	0,00650128	42 258,32	4 225,83	4 225,83	6 338,75	6 338,75	6 338,75	4 225,83	4 225,83	4 225,83	2 112,92	42 258,32
Leilighet 120	0,00642951	41 791,81	4 179,18	4 179,18	6 268,77	6 268,77	6 268,77	4 179,18	4 179,18	4 179,18	2 089,59	41 791,81
Leilighet 121	0,00657034	42 707,22	4 270,72	4 270,72	6 406,08	6 406,08	6 406,08	4 270,72	4 270,72	4 270,72	2 135,36	42 707,22
Leilighet 122	0,00725283	47 143,42	4 714,34	4 714,34	7 071,51	7 071,51	7 071,51	4 714,34	4 714,34	4 714,34	2 357,17	47 143,42
Leilighet 123	0,00650128	42 258,32	4 225,83	4 225,83	6 338,75	6 338,75	6 338,75	4 225,83	4 225,83	4 225,83	2 112,92	42 258,32
Leilighet 124	0,00642951	41 791,81	4 179,18	4 179,18	6 268,77	6 268,77	6 268,77	4 179,18	4 179,18	4 179,18	2 089,59	41 791,81
Leilighet 125	0,00657034	42 707,22	4 270,72	4 270,72	6 406,08	6 406,08	6 406,08	4 270,72	4 270,72	4 270,72	2 135,36	42 707,22
Leilighet 126	0,00684523	44 494,02	4 449,40	4 449,40	6 674,10	6 674,10	6 674,10	4 449,40	4 449,40	4 449,40	2 224,70	44 494,02
Leilighet 127	0,00567931	36 915,51	3 691,55	3 691,55	5 537,33	5 537,33	5 537,33	3 691,55	3 691,55	3 691,55	1 845,78	36 915,51
Leilighet 128	0,00560754	36 449,01	3 644,90	3 644,90	5 467,35	5 467,35	5 467,35	3 644,90	3 644,90	3 644,90	1 822,45	36 449,01
Leilighet 129	0,00616545	40 075,43	4 007,54	4 007,54	6 011,31	6 011,31	6 011,31	4 007,54	4 007,54	4 007,54	2 003,77	40 075,43
Leilighet 130	0,00917302	59 624,63	5 962,46	5 962,46	8 943,69	8 943,69	8 943,69	5 962,46	5 962,46	5 962,46	2 981,23	59 624,63
Leilighet 131	0,00930844	60 504,83	6 050,48	6 050,48	9 075,72	9 075,72	9 075,72	6 050,48	6 050,48	6 050,48	3 025,24	60 504,83
Leilighet 132	0,01067613	69 394,83	6 939,48	6 939,48	10 409,22	10 409,22	10 409,22	6 939,48	6 939,48	6 939,48	3 469,74	69 394,83
Leilighet 133	0,01094696	71 155,23	7 115,52	7 115,52	10 673,28	10 673,28	10 673,28	7 115,52	7 115,52	7 115,52	3 557,76	71 155,23
Leilighet 134	0,00848647	55 162,02	5 516,20	5 516,20	8 274,30	8 274,30	8 274,30	5 516,20	5 516,20	5 516,20	2 758,10	55 162,02
Leilighet 135	0,0108779	70 706,33	7 070,63	7 070,63	10 605,95	10 605,95	10 605,95	7 070,63	7 070,63	7 070,63	3 535,32	70 706,33
Leilighet 136	0,00923666	60 038,32	6 003,83	6 003,83	9 005,75	9 005,75	9 005,75	6 003,83	6 003,83	6 003,83	3 001,92	60 038,32
Leilighet 137	0,01135591	73 813,43	7 381,34	7 381,34	11 072,01	11 072,01	11 072,01	7 381,34	7 381,34	7 381,34	3 690,67	73 813,43
Leilighet 138	0,0097851	63 603,13	6 360,31	6 360,31	9 540,47	9 540,47	9 540,47	6 360,31	6 360,31	6 360,31	3 180,16	63 603,13
Leilighet 139	0,01135591	73 813,43	7 381,34	7 381,34	11 072,01	11 072,01	11 072,01	7 381,34	7 381,34	7 381,34	3 690,67	73 813,43
Leilighet 140	0,0097851	63 603,13	6 360,31	6 360,31	9 540,47	9 540,47	9 540,47	6 360,31	6 360,31	6 360,31	3 180,16	63 603,13
Leilighet 141	0,01094696	71 155,23	7 115,52	7 115,52	10 673,28	10 673,28	10 673,28	7 115,52	7 115,52	7 115,52	3 557,76	71 155,23
Leilighet 142	0,00848647	55 162,02	5 516,20	5 516,20	8 274,30	8 274,30	8 274,30	5 516,20	5 516,20	5 516,20	2 758,10	55 162,02
Leilighet 143	0,00725283	47 143,42	4 714,34	4 714,34	7 071,51	7 071,51	7 071,51	4 714,34	4 714,34	4 714,34	2 357,17	47 143,42
Leilighet 144	0,00855553	55 610,93	5 561,09	5 561,09	8 341,64	8 341,64	8 341,64	5 561,09	5 561,09	5 561,09	2 780,55	55 610,93
Leilighet 145	0,0080721	52 468,62	5 246,86	5 246,86	7 870,29	7 870,29	7 870,29	5 246,86	5 246,86	5 246,86	2 623,43	52 468,62
Leilighet 146	0,0080721	52 468,62	5 246,86	5 246,86	7 870,29	7 870,29	7 870,29	5 246,86	5 246,86	5 246,86	2 623,43	52 468,62

Seksjonsnummer	Brøk	Totalt per seksjon	Forfall 01.03.26	Forfall 01.04.26	Forfall 01.05.26	Forfall 01.06.26	Forfall 01.07.26	Forfall 01.03.27	Forfall 01.04.27	Forfall 01.05.27	Forfall 01.06.27	Totalt
Leilighet 147	0,00725283	47 143,42	4 714,34	4 714,34	7 071,51	7 071,51	7 071,51	4 714,34	4 714,34	4 714,34	2 357,17	47 143,42
Totalt		**6 500 000,00**	**650 000,00**	**650 000,00**	**975 000,00**	**975 000,00**	**975 000,00**	**650 000,00**	**650 000,00**	**650 000,00**	**325 000,00**	**6 500 000,00**

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av anlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

For hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i anlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i bebyggelsen i Årvollskogen-prosjektet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod sammen med eierseksjon knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass og bod iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅRVOLLSKOGEN GARASJEANLEGG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 13.12.2007
Endret på ordinært sameiermøte 16.06.09

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et parkerings- og bodanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Årvollveien 52-62 (bestående av Årvollskogen Boligsameie I, II og III, heretter "Boligsameiene"), betegnet som gnr. 386, bnr. 1, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7.050 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

320 parkeringsplasser for bil,	
hver utgjørende 20/7050, til sammen	6400/7050
304 små boder,	
hver utgjørende 2/7050, til sammen	608/7050
6 store boder,	
hver utgjørende 4/7050, til sammen	24/7050
1 sykkelparkeringsareal, tilsammen	18/7050
Til sammen	7050/7050

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et parkerings- og bodanlegg) for bebyggelsen innenfor området Årvollveien 52-62 i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass eller bod på en plass med samme nummer.

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon i et av Boligsameiene ikke overføres til andre enn eiere av eierseksjoner i Årvollskogen Boligsameie I – II (ÅB I – III).

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod overdrar sin eierseksjon og flytter fra Årvollveien 52-62 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier i ÅB I – III.

En parkeringsplass eller bod i anlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i ÅB I – III.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen til ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene. På ordinært sameiermøte 2008 kan vedtektene likevel endres med simpelt flertall,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Disse skal velges av sameiermøtet.

Det skal være 1 medlem og 1 varamedlem fra henholdsvis Årvollskogen Boligsameie I, II og III. Det er de respektive boligsameiene som skal foreslå kandidater til verv i sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, og varmedlemmer for 1 år.
Styret velger styreleder i sin midte med varighet 1 år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige ett år.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Vedtak kan ikke fattes ved stemmelikhet. Dersom et medlem frafaller, rykker varamedlemmet fra samme sameie opp som fullverdig medlem.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har fullmakt til å reklamere på vegne av flere av sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre sanksjoner overfor de sameiere som ikke følger vedtekter eller ordensreglementet.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader dekkes av sameierne etter eierandel i sameiet.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf §17
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier / beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie / borettslag på Årvollskogen fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av 1/12 av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at den samlede årlige innbetaling med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ooOoo

nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

(3) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(4) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

V E D T E K T E R

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE 1
org. nr. 988683248

(sist endret på ordinært sameiermøte 12.03.2019.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Årvollskogen Boligsameie I. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. juni 2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

1) Sameiet består av 147 boligseksjoner på eiendommen gnr. 86, bnr. 997 i Oslo kommune.

2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3) Eiendommen gnr. 86, bnr. 997, Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i.

4) Formålet med Årvollskogen Boligsameie I er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

1-3 Sameiebrøk
For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæring om seksjonering, datert 19. juli 2006.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Det kan velges inntil fem varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Dersom en sameierdriver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlige forhøyede fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at sameieren skal bære den aktuelle forhøyelsen. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før slike saker behandles skal innstilling foreligge fra styret.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6 -1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmene har samtykket, gjøre vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige
- Tilføyelse eller endring av vedtektene

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med på samme måte som ordinært årsmøte. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

8-11.1 et søksmål mot en selv eller ens nærstående
8-11.2 ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
8-11.3 et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
8-11.4 pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og /eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter somsameiet måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre – herunder ivareta vedlikehold av felles lekeplass, felles postkassestativ, felles standplass for søppelcontainere, deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Parken

Kjøring i parken er kun tillatt ved flytting og annen større varetransport.
Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Arealene skal holdes rene og ryddig.

Leking, grilling eller lignende aktiviteter i parken begrenses fra 09:00-23:00.

Det er båndtvang i parken.

Parkregler

DE 10 PARKVETTREGLER:

1. Vi skal behandle parken som om det var vår private hage
2. Alle personlige eiendeler skal fjernes fra parken etter bruk
3. All ballspill er forbudt, men lek er tillatt
4. Fordeling av vanningsområder settes av styrene i sameie 1-3
5. All bruk av engangsgrill er forbudt
6. Vannspredere brukes under oppsyn av voksne
7. Lufting av hund i parken er ikke tillatt
8. Personlige eiendeler skal ikke henstilles på fellesområdene
9. Avfall skal ikke henstilles utenfor søppel- og papircontainer
10. Ta initiativ dersom du har forslag til trivselsfremmende tiltak

Søppel

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Alt søppel skal kastes i beholder. Det er ikke tillat å sette søppel ved siden av beholder. Let etter ledig beholder dersom den nærmest din seksjon er full.

Papp og papir rives opp og legges i egne containere, som er plassert på området.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Brobekk gjenbruksstasjon. Styret bestiller egne containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

OPPGANGER OG KORRIDORER

Låsing av ytterdører
Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid. Beboere bes være oppmerksom på at dørene går i lås.

Ekstra kopier av nøkler bestilles via styret.

Skilting

Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilt på postkasse og ringeklokke. Skilt bestilles via styret.

Postkasser og entrépartier for den enkelte boenhet skal være merket med seksjonsnummer.

Opphold/lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

HUSORDENSREGLER FOR ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 14.03.2023

INNLEDNING

I Årvollskogen bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i Årvollskogen.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere/leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi Årvollskogen Boligsameie 1 et vennlig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om å følge de regler som er satt opp. Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

ENHETSKONTAKTER

Hver enhet (oppgang/rekkehus) må velge en kontaktperson;
2 representanter for Pynten
1 representant for hver oppgang i Buen
1 representant for hver av rekkehusene/takleilighetene 1-4.

Enhetsansvarlige utgjør et kontaktledd mellom enhetens beboere og styret, og skal organisere fellesaktiviter for enheten.

Enhetsansvarlig skal innkalle beboerne i enheten til et møte i første kvartal hvor det velges ny representant.

Styret innkaller til et årlig fellesmøte med alle enhetsansvarlige.

FELLESAREALER UTE

Parkering
Parkering ved innkjørsel til parken er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer samt renovasjon.
Parkering er forbudt i parken samt på adkomstveien til garasjen. Vi henstiller til våre gjester å bruke gjesteparkeringsplassene. Beboerne skal bruke egen parkeringsplass.

Hensetting av tilhenger eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene.

Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom over lengre tid.

Banking eller risting av tepper er ikke tillatt.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong og i parken.

Ved behov for snøfjerning fra terrasse, ta kontakt med naboer som vil bli berørt før arbeidet påbegynnes. Det må tas hensyn til beboeres sikkerhet og beplantning i hager.

FASADER

Endring av fasade
Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer, som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

Det finnes felles retningslinjer for oppsetting av solskjerming og terrasseskjerm. Ta kontakt med styret for å få retningslinjene.

Det finnes felles retningslinjer for oppsetting av hekk, gjerde, og skiller mellom hager i private hager. Ta kontakt med styret for å få retningslinjene.

GENERELT

Skade, feil eller mangler
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

Dyrehold
Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor bo-området/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på bo-området eller i oppgangene.

Utleie
Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering så fort avtale om utleie er gjort. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne, dette gjelder også deltagelse på dugnader.

Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

Oppslag
Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret måtte bemyndige. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmester.

Plassering av utstyr
I trapper, fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Dette er svært viktig da oppgang er rømningsvei. Dette gjelder også sykler, vogner etc.

Vask
Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma.

Bruk av sykkelbod

1. Kun sykkelrelatert utstyr skal lagres/settes i boden.
2. Som sykkelrelatert utstyr regnes sykler, sykkelhengere, trehjuls-/barnesykler.
3. Sykkelhengere som lagres i boden i vinterhalvåret skal slås sammen.
4. Unngå å plassere utstyr i gangbanen.

LEILIGHETEN

Brannsikringsutstyr
I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Ro i leiligheten
Man skal generelt ta hensyn til naboer, men mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro fram til kl. 10.
Bruk av radio, tv m.m skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. (Ved å bruke gummidempere under høytalere ol. kan mye støy dempes.) Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne.
Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig, bør nærmeste naboer underrettes om dette.
Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.00eller før kl. 08.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.
All hamring, boring, og annen sjenerende støy er forbudt på søndager og helligdager.
Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

Avtrekk/lufting av leilighet
Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

Det er ikke tillatt å stå i vinduer å røyke dersom røyken kan sjenere andre.

Vannkraner, lekkasje m.v.
Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

Terrasser og balkonger
Enhver beboer har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Hensetting av store gjenstander som eksempelvis kjøleskap og tørkeskap på terrasse og balkong er ikke tillatt.

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

Lga

Ordensregler for Badstuen i Årvollskogen Boligsameie

Bygger på Forskrift for badeanlegg, bassengbad og **badstu** m.v., av 13. juni 1996.

1.
Før en går i badstuen skal det foretas grundig kroppsvask uten badetøy. Det er ikke tillatt å bruke utendørs fottøy i badstuen.

2.
Personer som har smittsomme sykdommer, åpne sår eller bandasjer har ikke adgang til badstue.

3.
Det er forbudt med snus og tyggegummi i badstuen.

4.
All røyking eller andre rusmidler er forbudt, synlig berusede personer har ingen adgang.

5.
Barn under 16 år skal være i følge med voksne. Badstuen er stilleområde og ingen varmestue eller lekeplass.

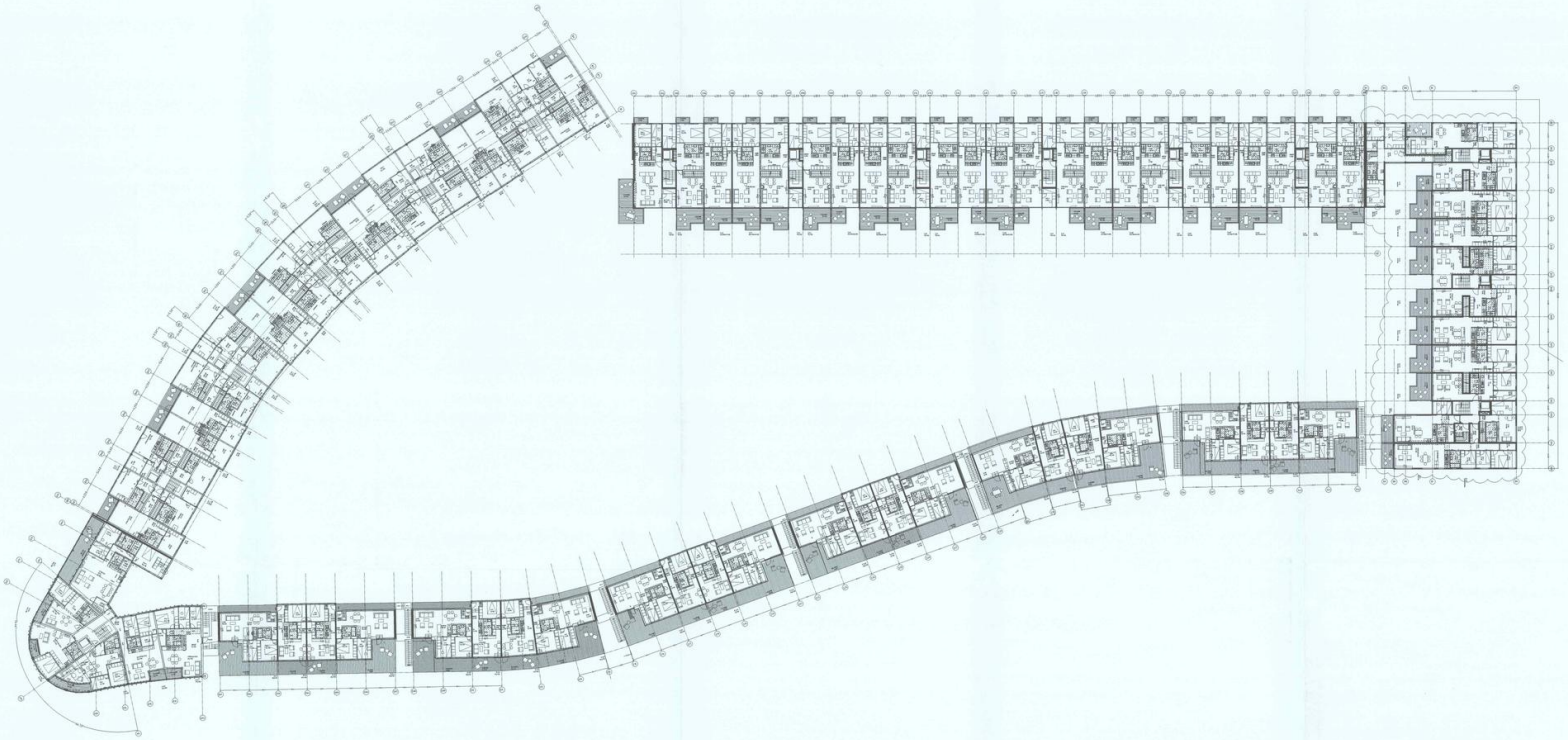
6.
Badstuen kan bare brukes i tiden 07.00 - 23.00.

7.
Ta hensyn til de andre beboerne. Brukere skal opptre hensynsfullt, unngå skader på rom og utstyr, samt unngå unødig støy.

8.
Enhver er ansvarlig for opprydding, samt påse at ovner og lys er slukket, at vannkraner er stengt og at døren er forsvarlig låst når man forlater badstuen som sistemann.

9.
Overtredelser av ovennevnte punkter kan resultere i at badstuen stenges for kortere eller lengre tid.

10.
Enhver bruker er ansvarlig for å melde eventuelle skader til sameiets styre. Sameiet kan kreve økonomisk erstatning av den som har forårsaket skaden.



PBE-ID:
140/7

MOTTATT
20 FEB. 2007
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

C05	oppdatert Rammesøknad	THn	TK	BS	4.mai
C04	oppdatert Rammesøknad	THn	TK	JSJ	30.04.
C03	ENDRET RAMMETILLATELSE	HD	TL	JSJ	20.03.
C02	KONTRAKT	SM	AJB	JSJ	16.03.
C01	RAMMESØKNAD	SM	AJB	JSJ	27.02.
A01	INTERN KONTROLL	SM	AJB	JSJ	19.01.
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Dato

ÅRVOLL SKOGEN K.S.

JSA ARNESEN & SKJOLVIN ARKITEKTKONTOR AS

ÅRVOLLVEIEN 56
GNR 86 / BNR 579

PLAN 3ETG

TEGNET av	KONTR. av	GODK.v/ av	DATO 29.03.07
MÅLESTOKK 1:100		FASE rammesøknad	
PROSJEKT nr. 0705SKO			
TEGNINGSNR. A-X1300		REVISJON C05	

OPPGITT MÅLESTOKK GJELDER FORMAT A1

E-6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
ÅRVOLLVEIEN 58V

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522039
8848235

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 996

Vi viser til bestilling av 20251106 for ÅRVOLLVEIEN 58V.

GNR. 86 BNR. 996

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.2005.

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

6745 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

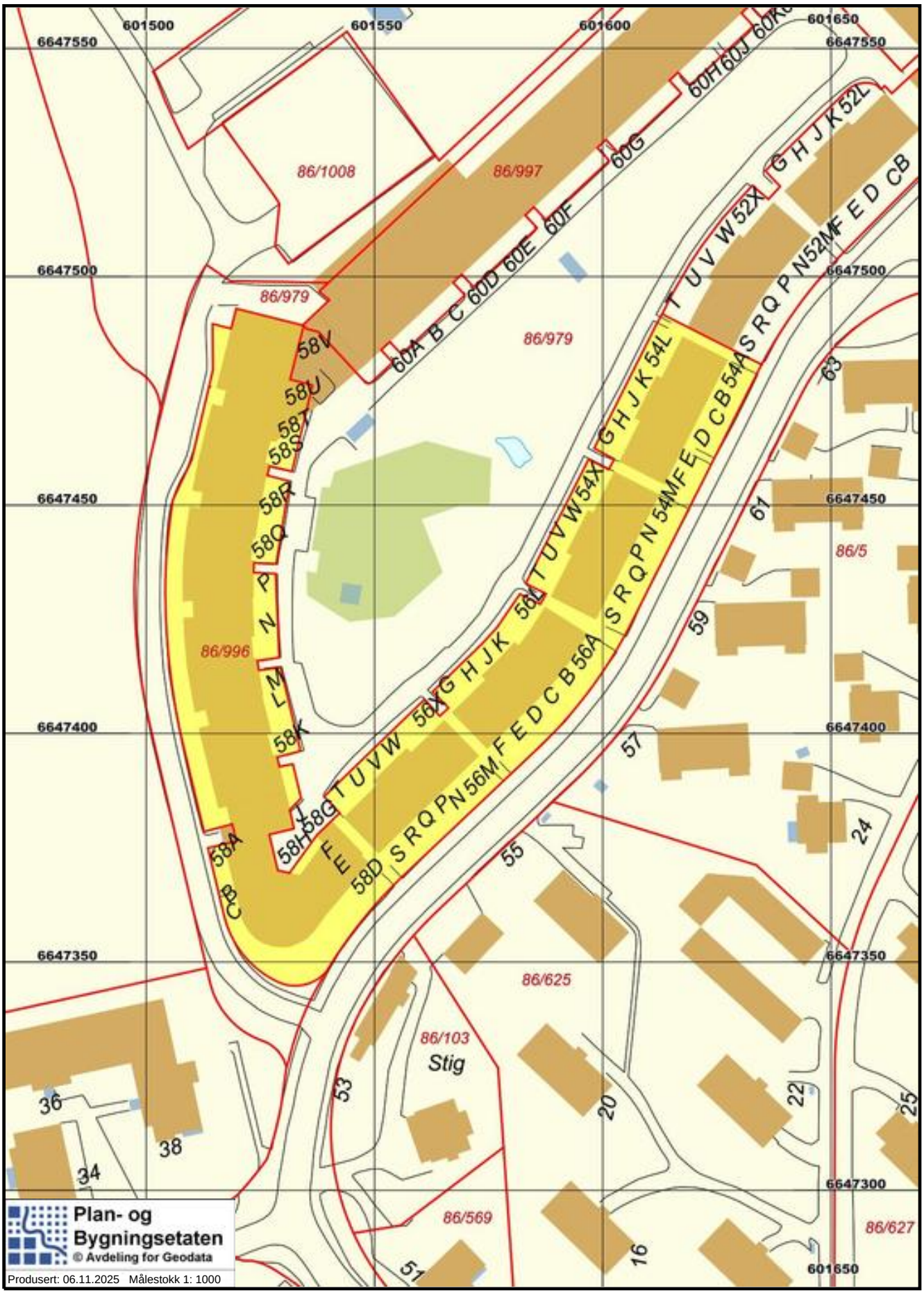
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


601500
601550
601600
601650
6647550
6647500
6647450
6647400
6647350
6647300
86/1008
86/997
86/979
86/996
86/5
86/625
86/103
Stig
86/569
86/627
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.11.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Kr. Augustsgt. 19
0164 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301017-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anders C. Engen | Arkivkode:

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 56	Eiendom:	86/979
Tiltakshaver:	Årvoll skogen KS v/Erik Klaveness	Adresse:	c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Kr. Augustsgt. 19, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - OPPG. 1 - ÅRVOLLVEIEN 58V

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Oppgang 1, Årvollveien 58 V, "buen"

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for ferdigattest:
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Fredensborgsveien 11
0177 OSLO

Dato: 06.10.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200301017-259 Saksbeh: Gro Jensen Vig Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 52 - 62	Eiendom:	86/979/0/0
Tiltakshaver:	Årvollskogen KS v/Erik Klaveness	Adresse:	c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Fredensborgsveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLVEIEN 52 - 62

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 26.04.2005	Strålfors AS Rolf Andreassen advokat iht.fullm.	

Returneres til
Advokat Rolf Andreassen
Postboks 1397 Vika
0114 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

TINGLYST
DAGBOKNR.: 32884
27 MAI 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	86	996		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
916382375	Strålfors AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	556	G	13	B	111	G	25	B	146	G	37	B	146	G	49	B	84	B
2	B	76	G	14	B	70	G	26	B	146	G	38	B	146	G	50	B	74	B
3	B	76	G	15	B	49	G	27	B	146	G	39	B	146	G	51	B	98	B
4	B	115	G	16	B	45	G	28	B	146	G	40	B	146	G	52	B	90	B
5	B	129	G	17	B	45	G	29	B	148	G	41	B	146	G	53	B	85	B
6	B	76	G	18	B	87	G	30	B	90	G	42	B	88	G	54	B	85	B
7	B	76	G	19	B	67	G	31	B	147	G	43	B	146	G	55	B	101	B
8	B	116	G	20	B	53	G	32	B	147	G	44	B	146	G	56	B	94	B
9	B	129	G	21	B	53	G	33	B	169	G	45	B	146	G	57	B	96	B
10	B	76	G	22	B	45	G	34	B	169	G	46	B	146	G	58	B	85	B
11	B	76	G	23	B	56	G	35	B	148	G	47	B	148	G	59	B	102	B
12	B	103	G	24	B	89	G	36	B	90	G	48	B	90	B	60	B	94	B

Overstrykninger etter avtale med advo. Rolf Andreassen 27/5-05 [illegible]

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: [illegible] = nevner: se vedl.ark med ytterligeer seksjoner

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 32884 Tinglyst: 27.05.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
26.04.05	Strålfors AS Rolf Andreassen iht.fullmakt advokat

SignForm 05/2001

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering gnr. 86, bnr. 996, datert 26.04.2005

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	96	B	91	B	69	B	121	B	96	B	151	B		B
62	B	85	B	92	B	73	B	122	B	106	B	152	B		B
63	B	102	B	93	B	81	B	123	B	95	B	153	B		B
64	B	90	B	94	B	86	B	124	B	94	B	154	B		B
65	B	85	B	95	B	51	B	125	B	96	B	155	B		B
66	B	74	B	96	B	51	B	126	B	100	B	156	B		B
67	B	97	B	97	B	86	B	127	B	83	B	157	B		B
68	B	86	B	98	B	86	B	128	B	82	B	158	B		B
69	B	54	B	99	B	51	B	129	B	90	B	159	B		B
70	B	54	B	100	B	58	B	130	B	134	B	160	B		B
71	B	69	B	101	B	92	B	131	B	136	B	161	B		B
72	B	73	B	102	B	86	B	132	B	156	B	162	B		B
73	B	81	B	103	B	51	B	133	B	160	B	163	B		B
74	B	62	B	104	B	51	B	134	B	124	B	164	B		B
75	B	62	B	105	B	86	B	135	B	159	B	165	B		B
76	B	62	B	106	B	86	B	136	B	135	B	166	B		B
77	B	62	B	107	B	51	B	137	B	166	B	167	B		B
78	B	61	B	108	B	51	B	138	B	143	B	168	B		B
79	B	61	B	109	B	86	B	139	B	166	B	169	B		B
80	B	61	B	110	B	99	B	140	B	143	B	170	B		B
81	B	61	B	111	B	83	B	141	B	160	B	171	B		B
82	B	61	B	112	B	82	B	142	B	124	B	172	B		B
83	B	61	B	113	B	90	B	143	B	106	B	173	B		B
84	B	61	B	114	B	100	B	144	B	125	B	174	B		B
85	B	61	B	115	B	83	B	145	B	118	B	175	B		B
86	B	61	B	116	B	93	B	146	B	118	B	176	B		B
87	B	61	B	117	B	96	B	147	B	106	B	177	B		B
88	B	133	B	118	B	106	B	~~148~~	~~B~~		B	178	B		B
89	B	54	B	119	B	95	B	~~149~~	~~B~~		B	179	B		B
90	B	53	B	120	B	94	B	~~150~~	~~B~~		B	180	B		B
				Sum tellere:		14.612		= nevner		14.612					

overstrykninger etter avtale med adv. Rolf Andreassen 24/5-2005 Berit Danielsen

Oslo, 26.04.2005

for Strålfors AS

Rolf Andreassen
Advokat
Iht. fullmakt

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

050314_begj_seksj_vedl- mael

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

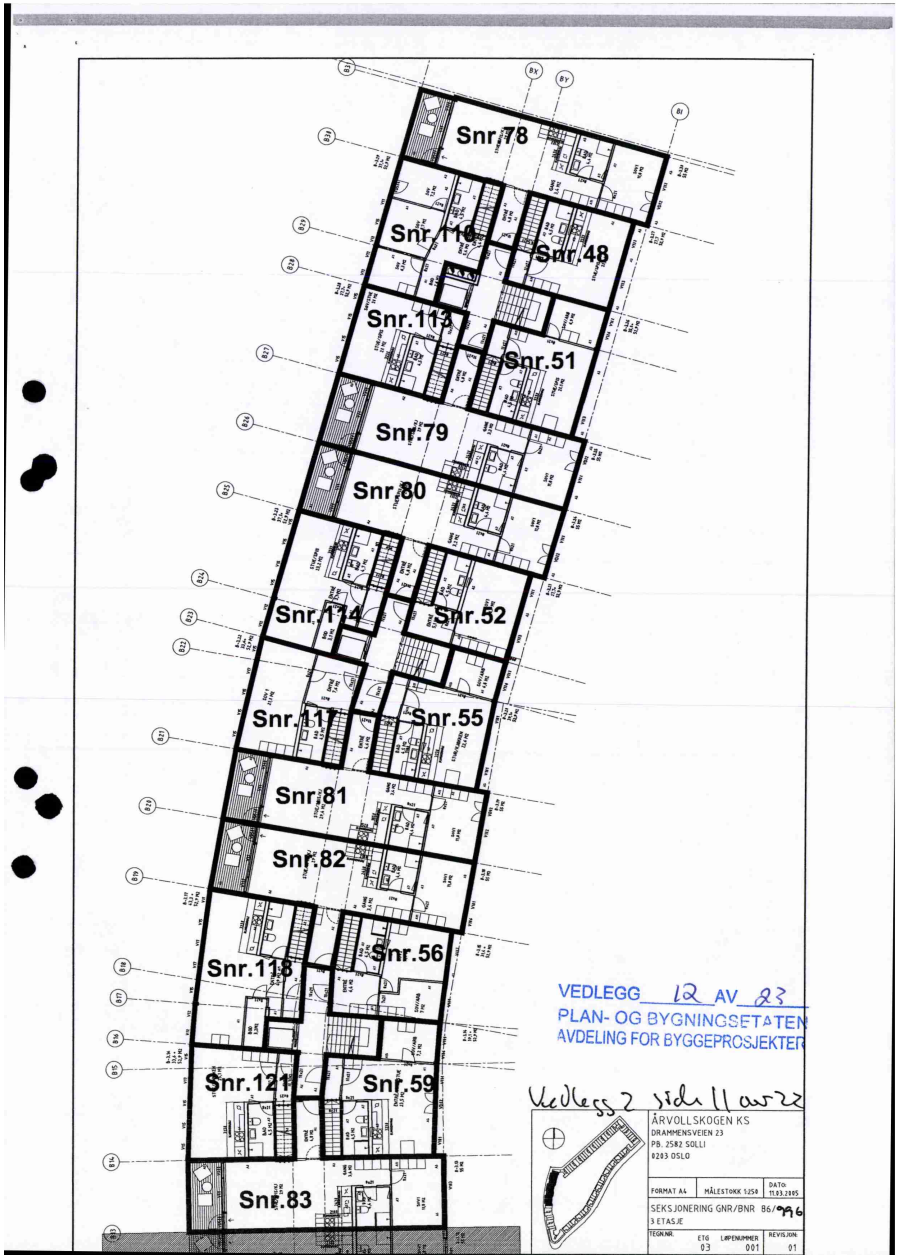
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
86	996	1-147		Oslo kommune

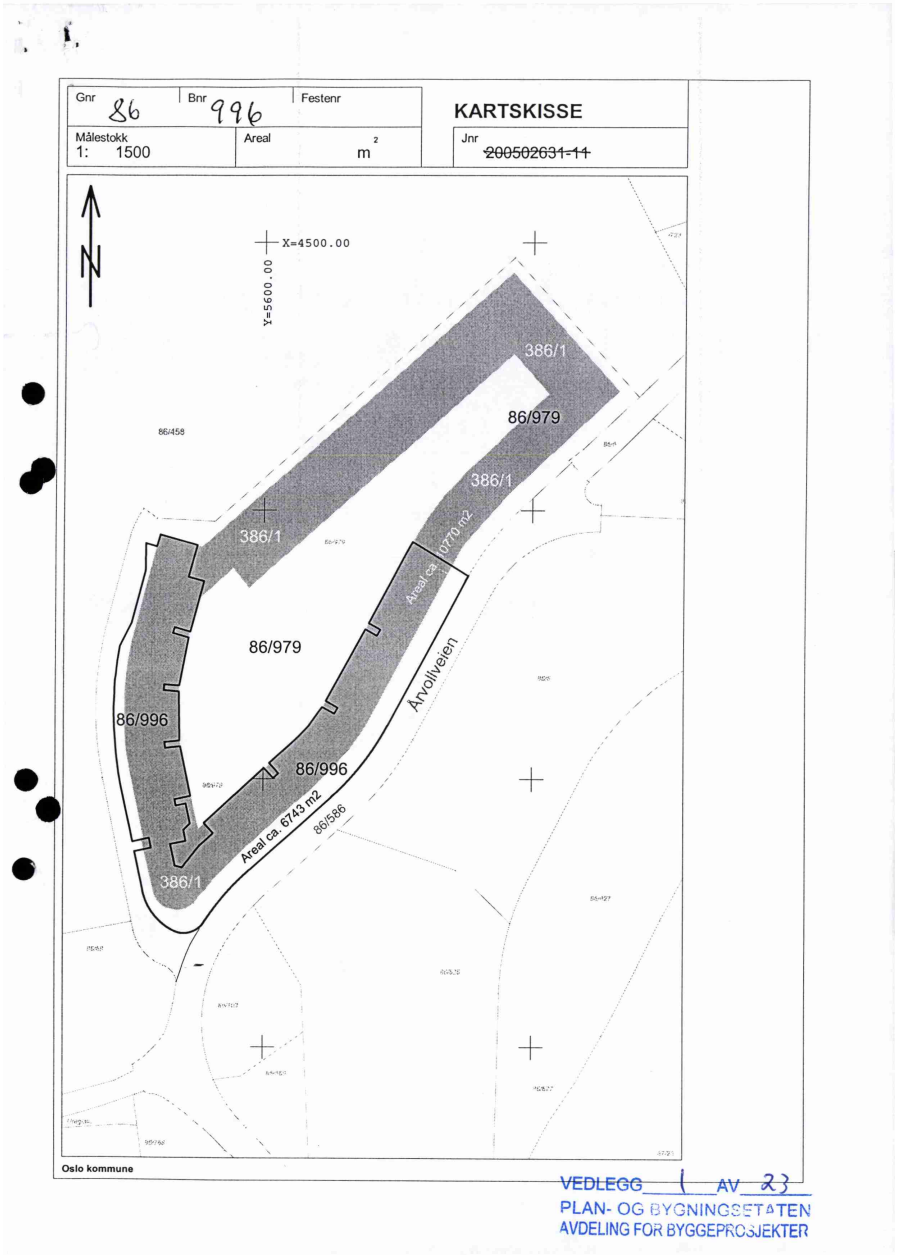
Sted og dato	Stempel og underskrift
25/5-05	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
26.04.05	Strålfors AS Rolf Andreassen iht.fullmakt advokat


Snr.78
Snr.110
Snr.48
Snr.113
Snr.51
Snr.79
Snr.80
Snr.114
Snr.52
Snr.111
Snr.55
Snr.81
Snr.82
Snr.118
Snr.56
Snr.121
Snr.59
Snr.83
VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 11 av 22
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 11.03.2005
SEKSJONERING GNR/BNR 86/996
3 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 03
LØPENUMMER 001
REVISJON 01


Gnr 86
Bnr 996
Festenr
KARTSKISSE
Målestokk 1: 1500
Areal m²
Jnr ~~200502631-11~~
X=4500.00
Y=5600.00
386/1
86/979
386/1
386/1
0770 m2
Areal ca
86/458
86/979
86/996
Årvollveien
86/996
Areal ca. 6743 m2
86/586
386/1
Oslo kommune
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Det ble 19.12.2023 gjort jordskifteavgjørelse med slik

slutning:

1. …
2. …
3. Det fastsettes vedtekter for Årvollskogen Boligsameie I-III Veilag slik inntatt ovenfor.
4. …
5. …

Slutningens punkt 1-2 og 4-5 er utelatt med bakgrunn i at disse punktene er vurdert til ikke å ha varig verdi.

Veilagets utstrekning er vist i kartvedlegg til jordskifteavgjørelse datert 19.12.2023

Det ble fastsatt slike

Vedtekter for Årvollskogen Boligsameie I-III Veilag

§ 1. VEIEN
Årvollskogen Boligsameie I-III Veilag, heretter kalt Veilaget, omfatter Veien slik vist på jordskiftekart datert 19.12.2023. Veien som er en del av veilaget har en lengde på ca. 110 meter.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp.

§ 2. FORMÅL
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien, jf. § 1, ved å sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand hele året. Veilaget skal sørge for vedlikehold, inkludert vinterdrift med snøbrøyting og strøing, samt fremtidige utbedringer/investeringer.

§ 3. ANSVAR
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i laget, jf. § 5 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN.
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

Veien ligger som en bruksrett for alle medeierne på de eiendommer den går over og da uavhengig av andelens størrelse. Veien er beliggende på eiendommene gnr. 86, bnr. 979 og gnr. 86, bnr. 458.

Doknr: 1313618 Tinglyst: 12.04.2024
STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	22-187066REN-JOOV/JLST Årvollskogen Boligsameie I-III
Gnr.:	86, 386
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 19.12.2023

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eiendommer som er oppført i tabell nedenfor, er medeiere. Andeler er oppført i egen kolonne.

Gnr/Bnr	Eier/Rettighetshaver pr. 19.12.2023	Bruk	Andel
86/458	Oslo Østre Skytterlag Org. nr. 979 252 668	F	4
86/996	Årvollskogen Boligsameie I Org. nr. 988 683 248	B	7
86/1001	Årvoll Eiendom AS Org. nr. 886 229 542	B	0
86/1008	Årvollskogen Parkeringssameie, ved: Geir Tore Næssvik Olaug Skrøppa Ingeborg Dahl Olav Ragnvaldsen Årvollskogen Boligsameie I Årvollskogen Boligsameie II Årvollskogen Boligsameie III Årvoll Eiendom AS Vegard Stigen Karin Drageset Christian Petzold Myhre	N	8
86/1010	Skytterbanen Fus Barnehage AS Org. nr. 993 885 029	N	13
386/1	Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg Org. nr. 993 384 194	B	68
	Sum andeler:		100

N: næring, B: bolig, F: Frivillig organisasjon

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget. Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

Årvoll Eiendom AS som eier av gnr. 86, bnr. 101 har pr i dag 0 i andel. Fremtidig bruk vil avklares gjennom pågående regulering.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien – kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien til den enkelte eiendom. Dersom den medeier som skal få fastsatt ny andel ikke er enig i endringen kan spørsmålet bringes inn for jordskifteretten etter jordskiftelovens § 3-37. Dette gjelder også ved fastsetting av fremtidig andel for gnr. 86, bnr. 1001.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 14 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 14 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Som skriftlig innkalling godkjennes e-post til de medeierne som har oppgitt e-postadresse til styret. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmeandelene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 16. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Om noen av medeierne har mer enn 50 % av andelene, gjelder krav om mer enn 75 % av de avgitte stemmeandelene.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for ett år.
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant som er på valg for to år
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:
- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det.
Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET
§ 7.1 Sammensetning
Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er en vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret konstituerer seg etter årsmøtet og velger selv hvem i styret som skal være nestleder og kasserer. Sekretær velges blant disse.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling
Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saks-dokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det. Vararepresentanten til styret har ikke anledning til å kreve styremøte.

§ 7.3 Avstemningsregler
Styret er beslutningsdyktig når to av styrets tre medlemmer er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter.
Styret skal blant annet:
(1) Føre tilsyn med vei og areal tilhørende veien m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan.
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien og vinterdrift.
(4) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien.
(5) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid.
(6) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 15.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
(7) Sørge for innkreving av utligninger og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
(8) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
(9) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett.
(10) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
(11) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen.
(12) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.

(13) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND
Det velges ingen valgnemnd for veilaget. Vararepresentant for styret er ansvarlig for å komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret og revisor. Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 9. februar.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger og engangsvederlag, jf. §§ 13 og 14, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader som ikke blir dekket av veiavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne etter andeler, jf. 5.1. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift/vedlikehold og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak/investeringer.

§ 14. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP
Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

§ 15. BRUK AV VEIEN
§ 15.1 Generelt om bruk av veien
Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (6).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering skal ikke skje på veiområdet.

§ 16. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1. Om noen av medeierne har mer enn 50 % av andelene, gjelder krav om mer enn 75 % av de avgitte stemmeandelene også for vedtektsendringer, jf. § 6.2.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 16 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	86	458		
Oslo (0301)	86	979		
Oslo (0301)	86	996		
Oslo (0301)	86	1001		
Oslo (0301)	86	1008		
Oslo (0301)	86	1010		
Oslo (0301)	386	1		

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 443

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
22-187066REN-JOOV/JLST

Dato
08.04.2024

Tinglysing - 22-187066REN-JOOV/JLST Årvollskogen Boligsameie I-III

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Oslo (0301)	86	458
Oslo (0301)	86	979
Oslo (0301)	86	996
Oslo (0301)	86	1001
Oslo (0301)	86	1008
Oslo (0301)	86	1010
Oslo (0301)	386	1

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Desirée Grytbak
førstekonsulent

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

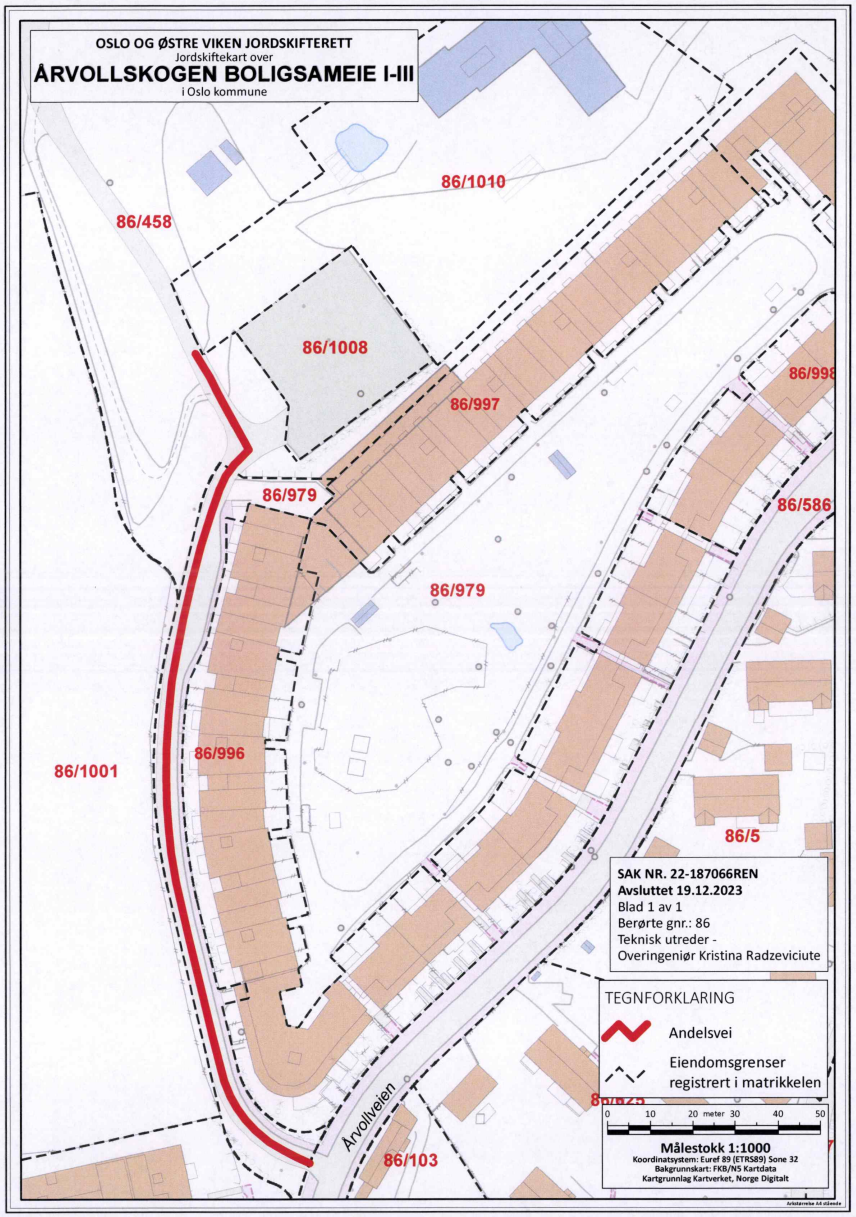
Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439



Side 2av 2

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
86	996 ~~X1~~, 979
386	1 ~~X2~~

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

996

For eiend.86/~~X2~~, 979

og 386/~~X1~~:

1

Oslo 26.04.05 916382375

Sted Dato Strålfors Dataprodukter AS org.nr. (9 siffer)

Hjemmelshaver

Rolf Andreassen i mot fullmakt

Advokat

Fradelte parseller:

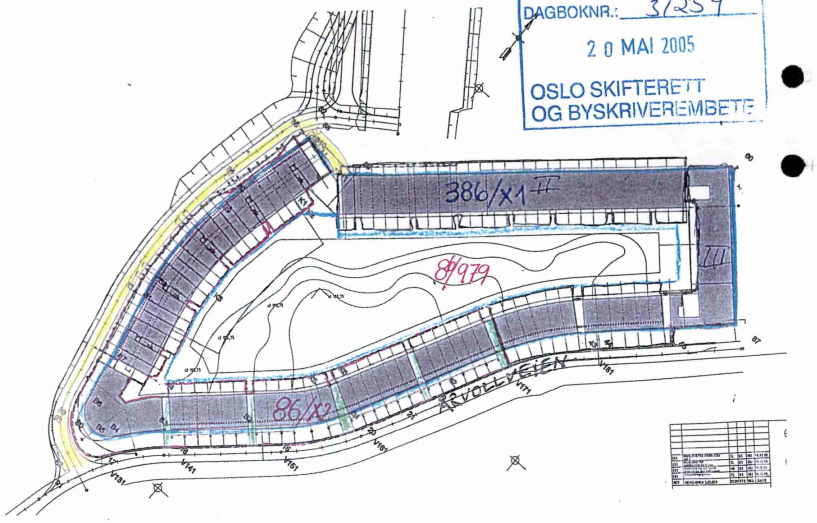
Gnr. 386 bnr. X1 = Gnr. 386 bnr. 1 Gnr. 86 bnr. X2 = Gnr. 86 bnr. 996

Plan- og bygningsetaten, den 12.05.2005

Rune Kjørmo
saksbehandler

Vidar Olsen
sidemann/kontroll

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31254
20 MAI 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31254
20 MAI 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200502631

ERKLÆRING

996

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 86/979, 386/~~X1~~ og 86/~~X2~~

1. ATKOMSTVEI: 1
Gnr. 386 bnr. ~~X1~~ skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert felles avkjørsel fra Årvollveien og videre i nedkjøring til felles garasjeanlegg over gnr. 86 bnr. 979 som vist med gul farge på kart.

2. FELLES GARASJEANLEGG:
1 Gnr. 386 bnr. ~~X1~~ skal være til felles bruk for gnr. 86 bnr. ~~X2~~, gnr. 86 bnr. 979 og framtidige utskilte parseller av denne. 996

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
996 Gnr. 86 bnr. ~~X2~~ skal ha bruksrett til 152 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 386 bnr. ~~X1~~. 1
Gnr. 86 bnr. 979 og framtidige utskilte parseller av denne, skal ha tinglyst rett til parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til det krav som er stilt til garasjeplasser i vedtatt reguleringsplan for eiendommen.

4. BODER: 996
Gnr. 86 bnr. ~~X2~~ skal ha bruksrett til 152 boder på gnr. 386 bnr. ~~X1~~. 1

5. UTEOPPHOLDSAREAL:
996 Gnr. 86 bnr. ~~X2~~ skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 86 bnr. 979 i samsvar med godkjent utomhusplan i sak nr. 200301017.

6. GANGATKOMST:
Gnr. 86 bnr. 979 og fremtidige utskilte parseller av denne skal ha rett til gangatkomst over gnr. 86 bnr. ~~X2~~ som vist med grønt på kart. 996

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD: 996
1 Gnr. 386 bnr. ~~X1~~, gnr. 86 bnr. ~~X2~~, 979 og fremtidige parseller av disse skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING 996
1 Gnr. 386 bnr. ~~X1~~, gnr. 86 bnr. ~~X2~~, 979 og fremtidige parseller av disse (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Årvollveien frem til eiendommene.

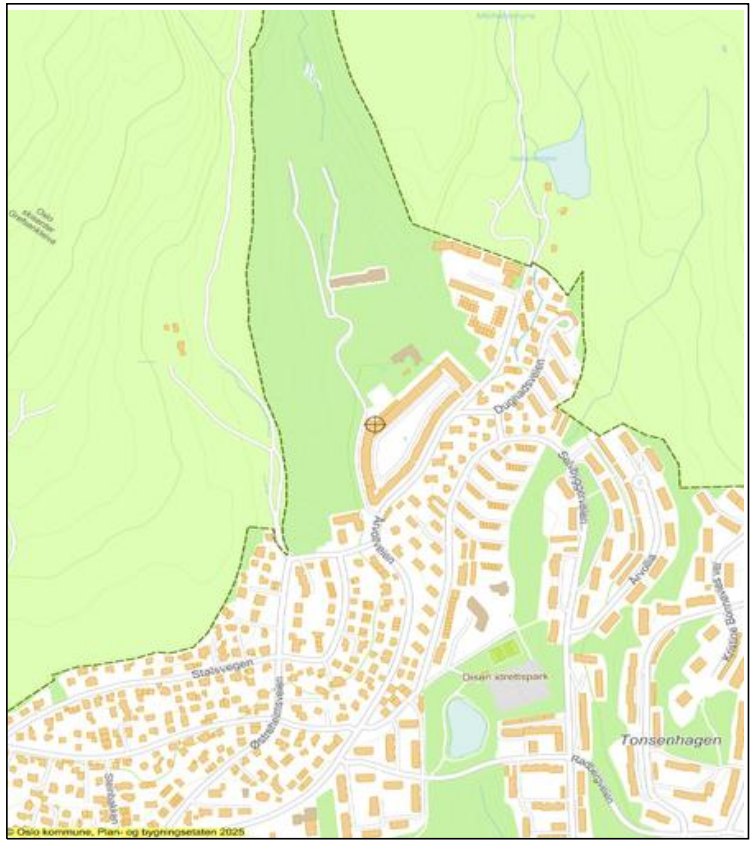
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Doknr: 31254 Tinglyst: 20.05.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oversiktskart

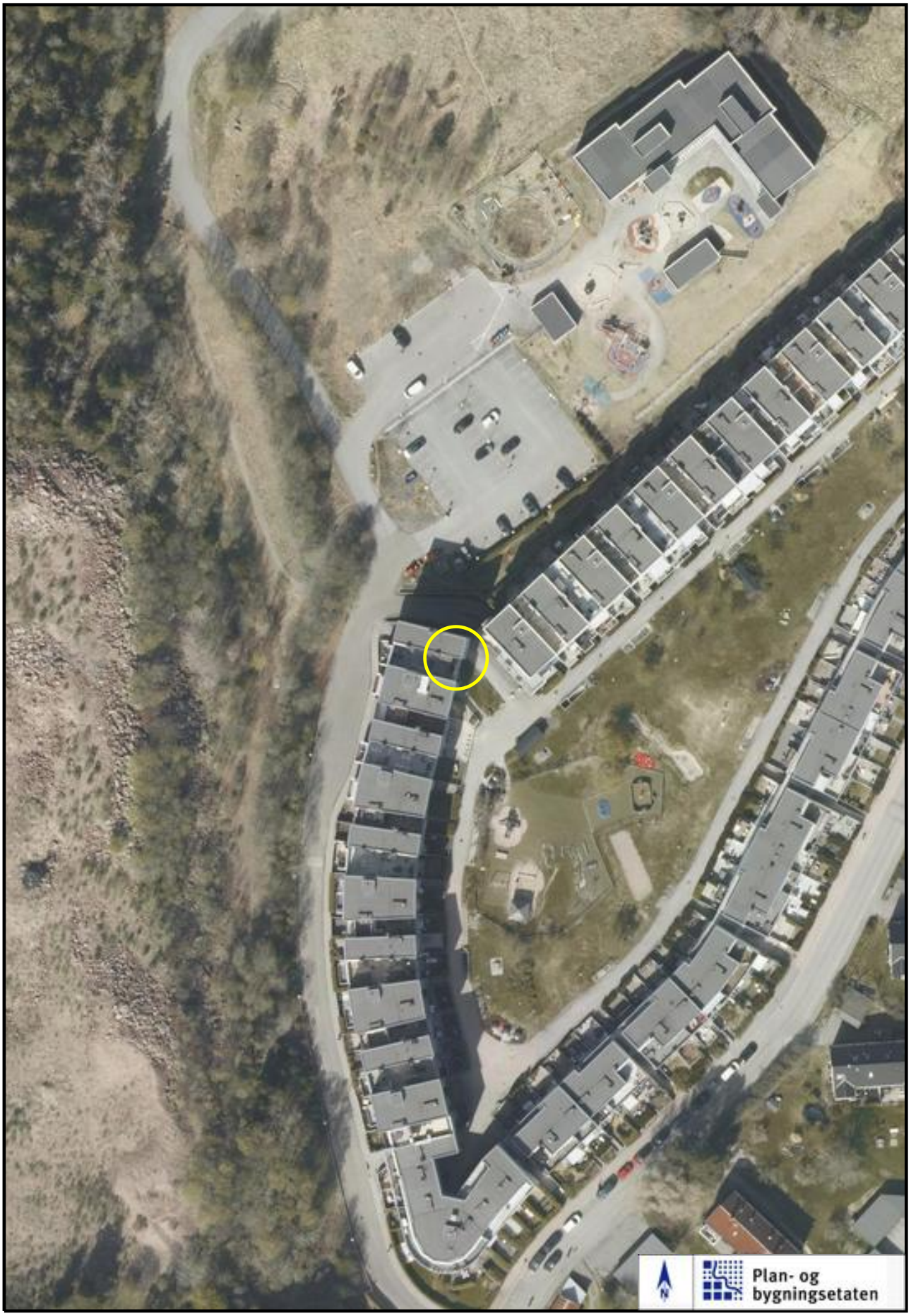
Adr.: Årvollveien 58 V
Gnr bnr : 86 / 996

Bydel : BJERKE
Skolekrets (2020/2021): Tonsenhagen



Dato: 06.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Årvollveien 58 V

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.11.2025

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1161 - Barnehage
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

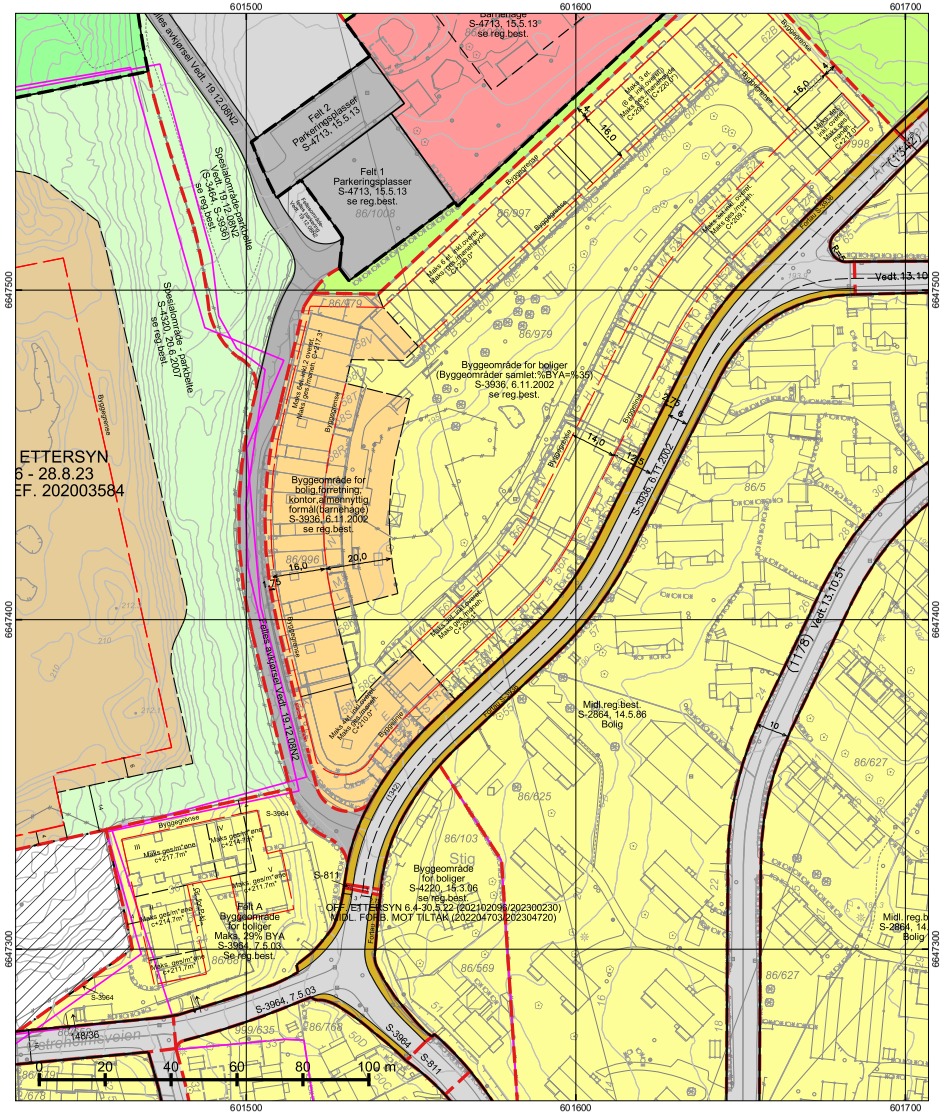
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
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). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149455/ 86522039
Adresse: Årvollveien 58
Gnr/Bnr: 86/996

Deres ref.:
Kommentar:

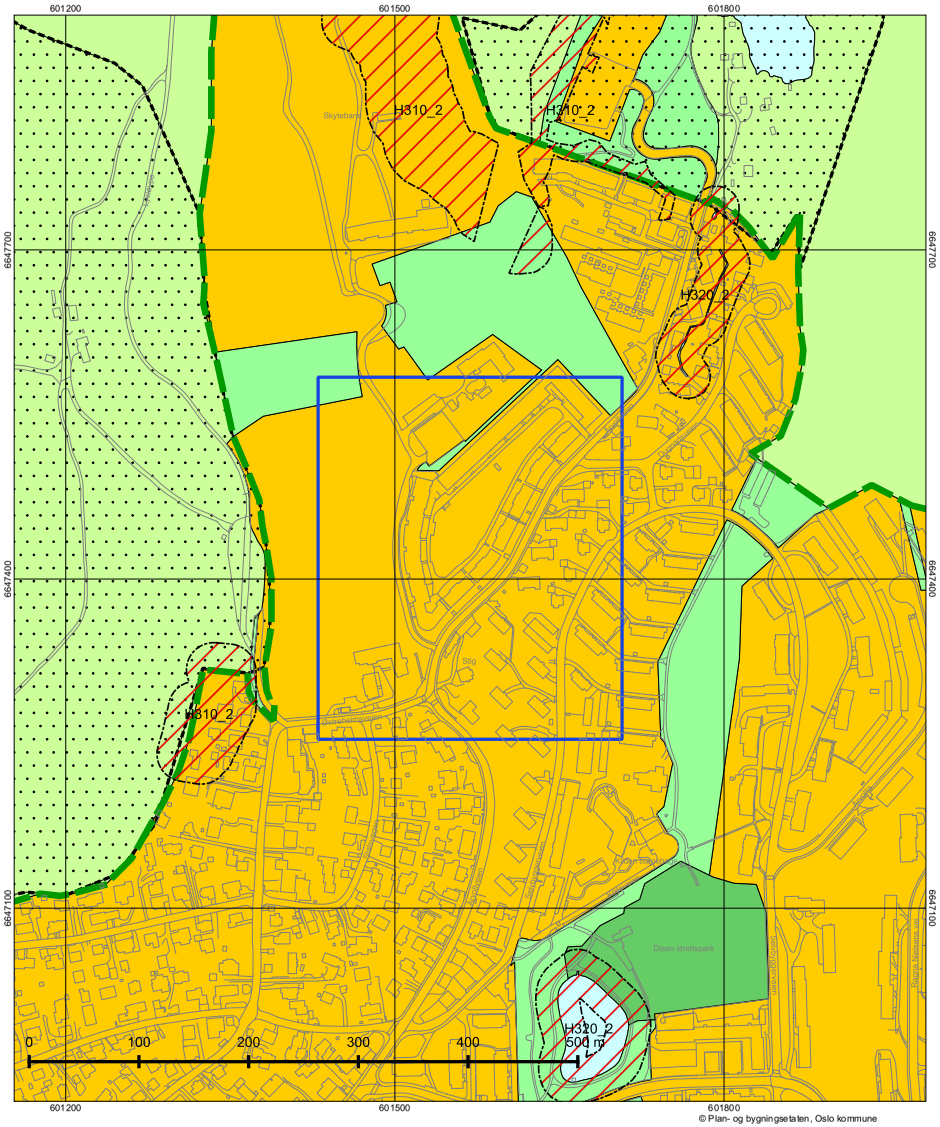
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

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

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149455/86522039
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Reguleringsbestemmelser for: Årvollveien 56, gnr. 86 bnr. 979 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på reguleringskart merket ØIP-2001-24, datert 25.09.2001 og revidert 14.06.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde - kjørevei, fortau
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering

§ 3. Utnyttelse
Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt bebygd areal, %-BYA= 35 %, beregnet for byggeområdene samlet. Oppfylte terrasser på inntil 1 m høyde skal ikke medregnes i %-BYA.

Innenfor byggeområde regulert til boliger, forretning, kontor og barnehage kan annet av de nevnte formål enn bolig tillates etablert med til sammen inntil 2000 m^2 T-BRA i 1. og 2. etasje.
Minimum 430 m2 T-BRA av disse skal benyttes til barnehage. Barnehagens uteareal på minimum 1,3 daa skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Etter nærmere dokumentasjon av senere redusert barnehagebehov, kan barnehagens T-BRA tillates benyttet til andre av planens reguleringsformål.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet.
Underjordisk parkering tillates etablert innenfor byggelinje / byggegrense og under innvendig gårdsrom.
I indre gårdsrom kan tillates en mindre bygning tilhørende boligområdet, i maks 3 etasjer, med maks gesimshøyde 8 m, og maks T-BRA 50 m^2 i hver etasje. Endelig plassering skal vises i rammesøknad.

Maksimale gesims-/ mønehøyder og maksimalt tillatte etasjetall er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal tilpasses hovedformasjoner i terreng og landskap ved avtrapping innenfor de viste maksimale cotehøyder.

I bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) er maksimal høyde avhengig av at støygrensekrav for skytebanestøy tilfredsstilles ved hjelp av tiltak utenfor planområdet, jfr. § 11.

I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer inkludert overetasje og 4 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som er trukket min. 2,5 meter inn fra byggelinje mot veien. For å styrke bebyggelsens avslutning ved hver ende av byggeområdet mot Årvollveien kan en mindre del av overetasjen tillates lagt helt ut til byggelinjen.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) og 6 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som kan dekke inntil 60% av arealet til underliggende etasje. Slik overetasje tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 120 m2 BRA.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 6 etasjer inkludert 2 overetasjer, tillates overetasjer som kan dekke inntil 60% av arealet til hovedetasje. Slike overetasjer tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 190 m2 BRA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder forutsatt gitt en utforming som er integrert i en arkitektonisk helhet.

§ 5. Utforming
5.1
Bygninger og utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming, med høy kvalitet i prosjektering og utførelse. Innenfor planområdet skal boligene ha varierte størrelser. Alle boliger skal ha fasade mot to sider.

Alle boliger skal ha gangatkomst via indre gårdsrom. Alle leiligheter i første etasje skal ha egen atkomst til terreng. Boligene langs Årvollveien kan ha separate gangatkomster/ innganger fra fortausiden.

Oslo

S-3936

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr.86 bnr. 979 m.fl.,fra industri til boliger,forretning,kontor, almennyttig formål(barnehage).

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200100052
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191208N2, 200100052

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

planområdet (utomhusplan) i henhold til lovens § 69. Utomhusplanen skal omfatte byggeområdene, felles avkjørsel og felles parkering. Målestokk skal være 1:200.
Planen skal vise gangveisystem med passasjer gjennom bygningene, beplantning, leke-/ ballplasser, sykkelparkering, renovasjonsrom, m.m. Den skal også redegjøre for kjøreatkomst for utrykningskjøretøy, innkjøring til parkering under bakkeplan, samt parkmessig opparbeiding av det indre gårdsrom.
For det indre gårdsrom skal det vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med trær. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for etappevis opparbeidelse av uteområdene. Utomhusarealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelser gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelser gis.

§ 11. Støy

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A, l)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.

Nødvendig tilleggskjerming for skytebanestøy utenfor planområdet utover dagens forhold må være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for boligene i bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) (jfr. § 4).

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 12. Jordforurensning

Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 13. Rekkefølgekrav

Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Det skal være trinnfri atkomst til hovedinngang for alle leiligheter som har hovedinngang fra indre gårdsrom. Hoveddelen av trapp- og heiskjerner skal føres ned til parkering på kjellernivå.

Det skal etableres gangforbindelser mellom det innvendige gårdsrommet og omkringliggende områder. Mot Årvollveien skal det etableres minst 7 slike forbindelser som ikke skal være overbygget, en lett overdekning kan tillates. Mot felles parkering og friområde skal det etableres minst 1 slik forbindelse.

Indre gårdsom skal opparbeides for variert lek og rekreasjon. Det skal etableres en intern gangvei som omslutter det indre gårdsrom. Maksimal helning for interne gangveier skal være 1:20, unntaksvis opp til 1:12. I østre del av gårdsrommet skal trebeplantning særlig vektlegges. Langs Årvollveien skal plantes trerekke. Naturlige vannløp som krysser området skal søkes innarbeidet i anlegget, evt. ved hel eller delvis gjenåpning.

5.2
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan lokale klimatiske konsekvenser, herunder vindforhold og kaldluftdrenasje skal håndteres.
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for material- og fargebruk.

§ 6. Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for gnr.86 bnr.979 og til parkering på terreng skal skje fra felles avkjørsel. Det samme gjelder atkomst for varelevering og annen nødvendig transport.
Fra felles avkjørsel skal det være kjøreatkomst til det indre gårdsrommet for utrykningskjøretøy.

§ 7. Parkering

Biloppstillingsplasser for boligene skal opparbeides etter følgende parkeringsnorm:

	Bil	Sykkel	Omsorgsboliger: Bil	Sykkel
1-rom	0,40	1,00	0,20	0,50
2 rom	0,80	1,30	0,40	0,65
3 rom	1,10	1,60	0,55	0,80
4 rom eller mer	1,20	2,50	0,60	1,65
Småhus	1,70			

Parkering for annet formål enn bolig skal avsettes med 10 plasser pr. 1000 m^2 BRA.

Minst 75% av alle plassene skal være under terreng på gnr. 86 bnr. 979. Øvrig parkering kan opparbeides på felles parkering (kfr. § 9).

§ 8. Offentlig trafikkområde

Det skal være fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser.

§ 9. Fellesområder

Fellesområder skal være felles for gnr. 86 bnr. 979 og gnr. 86 bnr. 458 og evt. senere utskilte parseller av disse.

9.1 Felles avkjørsel (gnr.86 bnr.978)
Gangareal skal skilles fra kjøreareal i felles avkjørsel. Felles avkjørsel skal skilles fra Årvollveien med nedsenket kantstein. Fortau skal være gjennomgående i Årvollveien.

9.2 Felles parkering
Felles parkering skal dekke skytebanens og friområdets parkeringsbehov. I tillegg skal den dekke deler av behovet for byggeområdet.
Biloppstillingsplasser skal her opparbeides etter følgende norm:
Skytebane: 1,5 plass pr. skytter og standplass.
Friområde: minimum 20 plasser.
Byggeområde: inntil 90 plasser.

Parkeringsarealet skal inndeles og omkranses med trebeplantning.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av

ÅRVOLLVEIEN 56 ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3936, Gnr. 86, bnr. 979 m.fl.

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på reguleringskart merket ØIP-2001-24, datert 25.09.2001 og revidert 14.06.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde - kjørevei, fortau
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering
- ***Spesialområde – parkbelte/støyvoll, parkbelte***

§ 3. Utnyttelse
Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt bebygd areal, %-BYA= 35 %, beregnet for byggeområdene samlet. Oppfylte terrasser på inntil 1 m høyde skal ikke medregnes i %-BYA.
Innenfor byggeområde regulert til boliger, forretning, kontor og barnehage kan annet av de nevnte formål enn bolig tillates etablert med til sammen inntil 2000 m^2 T-BRA i 1. og 2. etasje.
Minimum 430 m2 T-BRA av disse skal benyttes til barnehage. Barnehagens uteareal på minimum 1,3 daa skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Etter nærmere dokumentasjon av senere redusert barnehagebehov, kan barnehagens T-BRA tillates benyttet til andre av planens reguleringsformål.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet.
Underjordisk parkering tillates etablert innenfor byggelinje / byggegrense og under innvendig gårdsrom.
I indre gårdsrom kan tillates en mindre bygning tilhørende boligområdet, i maks 3 etasjer, med maks gesimshøyde 8 m, og maks T-BRA 50 m^2 i hver etasje. Endelig plassering skal vises i rammesøknad.
Maksimale gesims-/ mønehøyder og maksimalt tillatte etasjetall er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal tilpasses hovedformasjoner i terreng og landskap ved avtrapping innenfor de viste maksimale cotehøyder.

I bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) er maksimal høyde avhengig av at støygrensekrav for skytebanestøy tilfredsstilles ved hjelp av tiltak utenfor planområdet, jfr. § ~~11~~ ***12***.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer inkludert overetasje og 4 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som er trukket min. 2,5 meter inn fra byggelinje mot veien. For å styrke bebyggelsens avslutning ved hver ende av byggeområdet mot Årvollveien kan en mindre del av overetasjen tillates lagt helt ut til byggelinjen.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) og 6 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som kan dekke inntil 60% av arealet til underliggende etasje. Slik overetasje tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 120 m2 BRA.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 6 etasjer inkludert 2 overetasjer, tillates overetasjer som kan dekke inntil 60% av arealet til hovedetasje. Slike overetasjer tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 190 m2 BRA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder forutsatt gitt en utforming som er integrert i en arkitektonisk helhet.

§ 5. Utforming
5.1. Bygninger og utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming, med høy kvalitet i prosjektering og utførelse.
Innenfor planområdet skal boligene ha varierte størrelser. Alle boliger skal ha fasade mot to sider.

Alle boliger skal ha gangatkomst via indre gårdsrom. Alle leiligheter i første etasje skal ha egen atkomst

Oslo

V191208N2

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3464 og S-3936, som innebærer forskyving av adkomstvei, redusering av parkeringsarealet og regulering til spesialområde parkbelte.

Vedtaksdato: 19.12.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200606851
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3936, S-3464, 200606851

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

planområdet (utomhusplan) ihht. lovens § 69. Utomhusplanen skal omfatte byggeområdene, felles avkjørsel og felles parkering. Målestokk skal være 1:200.
Planen skal vise gangveisystem med passasjer gjennom bygningene, beplantning, leke-/ ballplasser, sykkelparkering, renovasjonsrom, m.m. Den skal også redegjøre for kjøreatkomst for utrykningskjøretøy, innkjøring til parkering under bakkeplan, samt parkmessig opparbeiding av det indre gårdsrom.
For det indre gårdsrom skal det vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med trær. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for etappevis opparbeidelse av uteområdene. Utomhusarealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelser gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelser gis.

§ 12. (tidligere § 11) **Støy**
Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A,l)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse.
Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.
Nødvendig tilleggskjerming for skytebanestøy utenfor planområdet utover dagens forhold må være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for boligene i bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) (jfr. § 4).

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 13. (tidligere § 12) **Jordforurensning**
Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 14. (tidligere § 13) **Rekkefølgekrav**
Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

til terreng. Boligene langs Årvollveien kan ha separate gangatkomster/ innganger fra fortausiden.
Det skal være trinnfri atkomst til hovedinngang for alle leiligheter som har hovedinngang fra indre gårdsrom. Hoveddelen av trapp- og heiskjerner skal føres ned til parkering på kjellernivå.

Det skal etableres gangforbindelser mellom det innvendige gårdsrommet og omkringliggende områder. Mot Årvollveien skal det etableres minst 7 slike forbindelser som ikke skal være overbygget, en lett overdekning kan tillates. Mot felles parkering og friområde skal det etableres minst 1 slik forbindelse.

Indre gårdsom skal opparbeides for variert lek og rekreasjon. Det skal etableres en intern gangvei som omslutter det indre gårdsrom. Maksimal helning for interne gangveier skal være 1:20, unntaksvis opp til 1:12. I østre del av gårdsrommet skal trebeplantning særlig vektlegges. Langs Årvollveien skal plantes trerekke. Naturlige vannløp som krysser området skal søkes innarbeidet i anlegget, evt. ved hel eller delvis gjenåpning.

5.2. Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan lokale klimatiske konsekvenser, herunder vindforhold og kaldluftdrenasje skal håndteres.
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for material- og fargebruk.

§ 6. Atkomst
Atkomst til parkeringskjeller for gnr.86 bnr.979 og til parkering på terreng skal skje fra felles avkjørsel. Det samme gjelder atkomst for varelevering og annen nødvendig transport.
Fra felles avkjørsel skal det være kjøreatkomst til det indre gårdsrommet for utrykningskjøretøy.

§ 7. Parkering
Biloppstillingsplasser for boligene skal opparbeides etter følgende parkeringsnorm:

	Bil	Sykkel	Omsorgsboliger: Bil	Sykkel
1-rom	0,40	1,00	0,20	0,50
2 rom	0,80	1,30	0,40	0,65
3 rom	1,10	1,60	0,55	0,80
4 rom el.mer	1,20	2,50	0,60	1,65
Småhus	1,70			

Parkering for annet formål enn bolig skal avsettes med 10 plasser pr. 1000 m^2 BRA.

Minst 75% av alle plassene skal være under terreng på gnr. 86 bnr. 979. Øvrig parkering kan opparbeides på felles parkering (kfr. § 9).

§ 8. Offentlig trafikkområde
Det skal være fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser.

§ 9. Fellesområder
Fellesområder skal være felles for gnr. 86 bnr. 979 og gnr. 86 bnr. 458 og evt. senere utskilte parseller av disse.
9.1. Felles avkjørsel ~~(gnr.86 bnr.978)~~
Gangareal skal skilles fra kjøreareal i felles avkjørsel. Felles avkjørsel skal skilles fra Årvollveien med nedsenket kantstein. Fortau skal være gjennomgående i Årvollveien.
9.2. Felles parkering
Felles parkering skal dekke skytebanens og friområdets parkeringsbehov. I tillegg skal den dekke deler av behovet for byggeområdet.
Biloppstillingsplasser skal her opparbeides etter følgende norm:
Skytebane: 1,5 plass pr. skytter og standplass.
Friområde: minimum 20 plasser.
Byggeområde: inntil 90 plasser.

Parkeringsarealet skal inndeles og omkranses med trebeplantning.

§ 10. ~~**Utomhusplan**~~ ***Spesialområde - parkbelte/støyvoll, spesialområde – parkbelte***
Støyvoll/ parkbelte skal opparbeides som støyvoll opp til kote 214,0 meter.
Parkbeltene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 11. (tidligere § 10) **Utomhusplan**
Sammen med søknad om rammetillatelse etter § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av

Årvollveien 58V, 0590 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

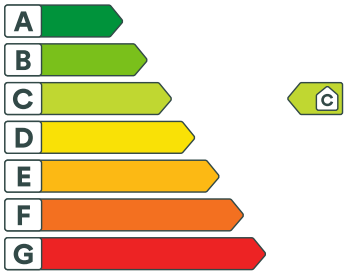
Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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.

enova

Energiattest

Adresse	Årvollveien 58V, 0590 OSLO
Dato for energimerking	20.01.2026
Merkenummer	Energiattest-2026-247924
Bygningskategori	Boligblokker
Bygningsnummer	81724393
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	79
Bruksenhetsnummer	H0303



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	2005
Bygningstype	Leilighet
Bruksareal	55,0 m²
Oppvarmet bruksareal	55,0 m²
Oppvarmet etasje	1
Bygningsmateriale	Betong
Oppvarming	Elektrisitet, Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	118,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	118,98 kWh/m²
Totalt levert pr. år	7 383 kWh

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Årvollveien 58V

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	**19 min** 1.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	**22 min** 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**6 min** 2.8 km
Kuben videregående skole	**9 min**

Ladepunkt for el-bil

Selvbyggerveien 133 - 10893	**7 min**
Selvbyggerveien 133 - 10891	**7 min**

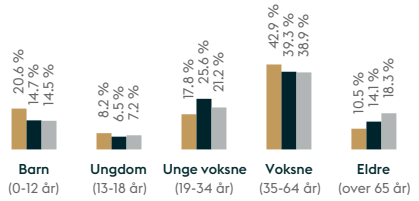
Offentlig transport

Stig Linje 25, 31	**7 min** 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 2.9 km
Linderud Linje 4, 5	**5 min** 2.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**8 min** 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 6.6 km

Barnehager

Årvollskogen barnehage (1-5 år... 64 barn	**1 min** 0.1 km
Skytterbanen Fus barnehage (0-... 124 barn	**10 min** 0.6 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	**9 min** 0.8 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	**9 min**
Årvolldammen nærmiljøanlegg	**9 min**
EVO Årvoll	**11 min**
Fitness24Seven Bjerke	**19 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

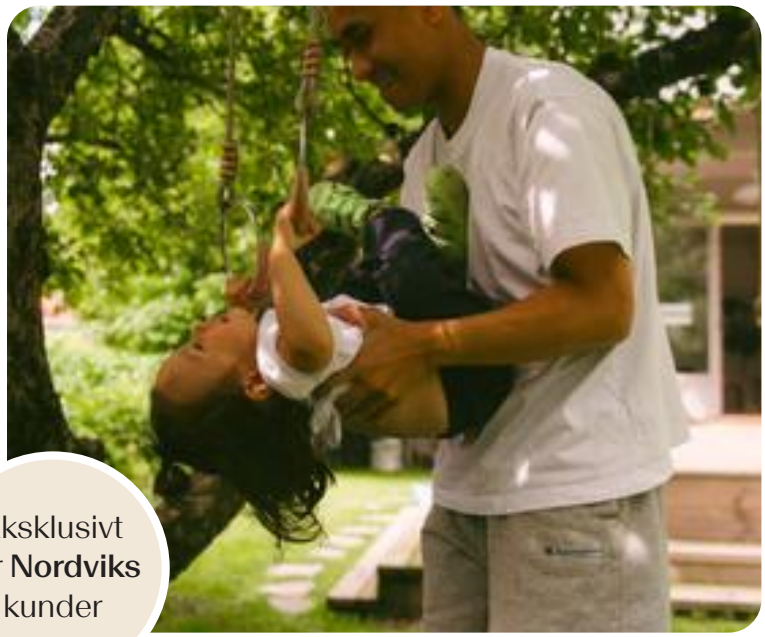


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0380/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Årvollveien 58V snr. 79 0590 OSLO
Matrikkel: Gnr 86, bnr 996, snr 79 / Gnr 386, bnr 1 (ideell andel 20/7050) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997