PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ÅRVOLLVEIEN 58 N

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

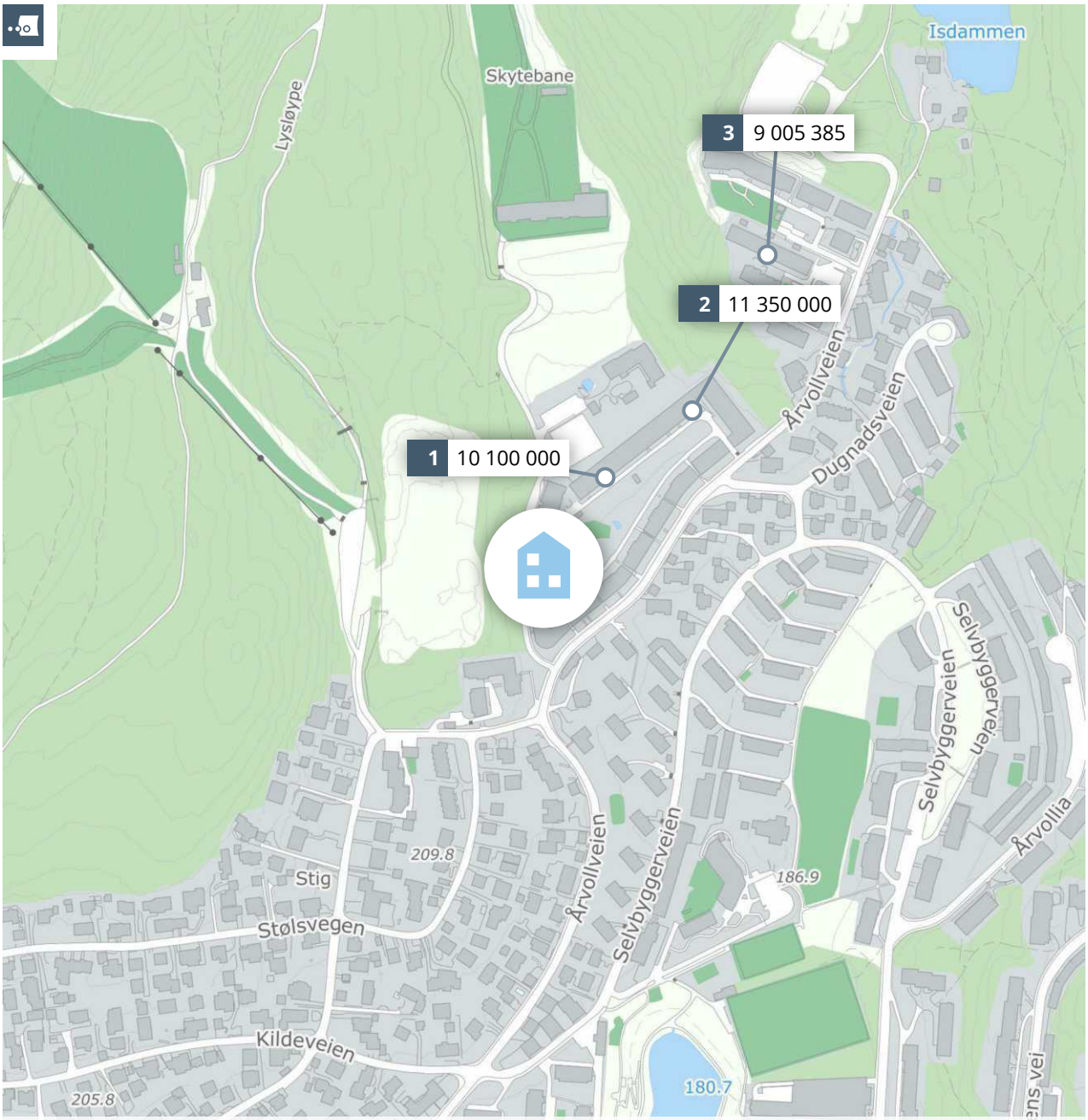
Byggetegninger

Seksjoneringsdokumenter

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅRVOLLVEIEN 58 N

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Breda-Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollveien 58 N, 0590 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 86 BNR 996 FNR 0 SNR 140 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

10 500 000

11 372	10 511 372	99 164
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	7 m²	16 m²	30 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	7 226
Formue	15 929
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

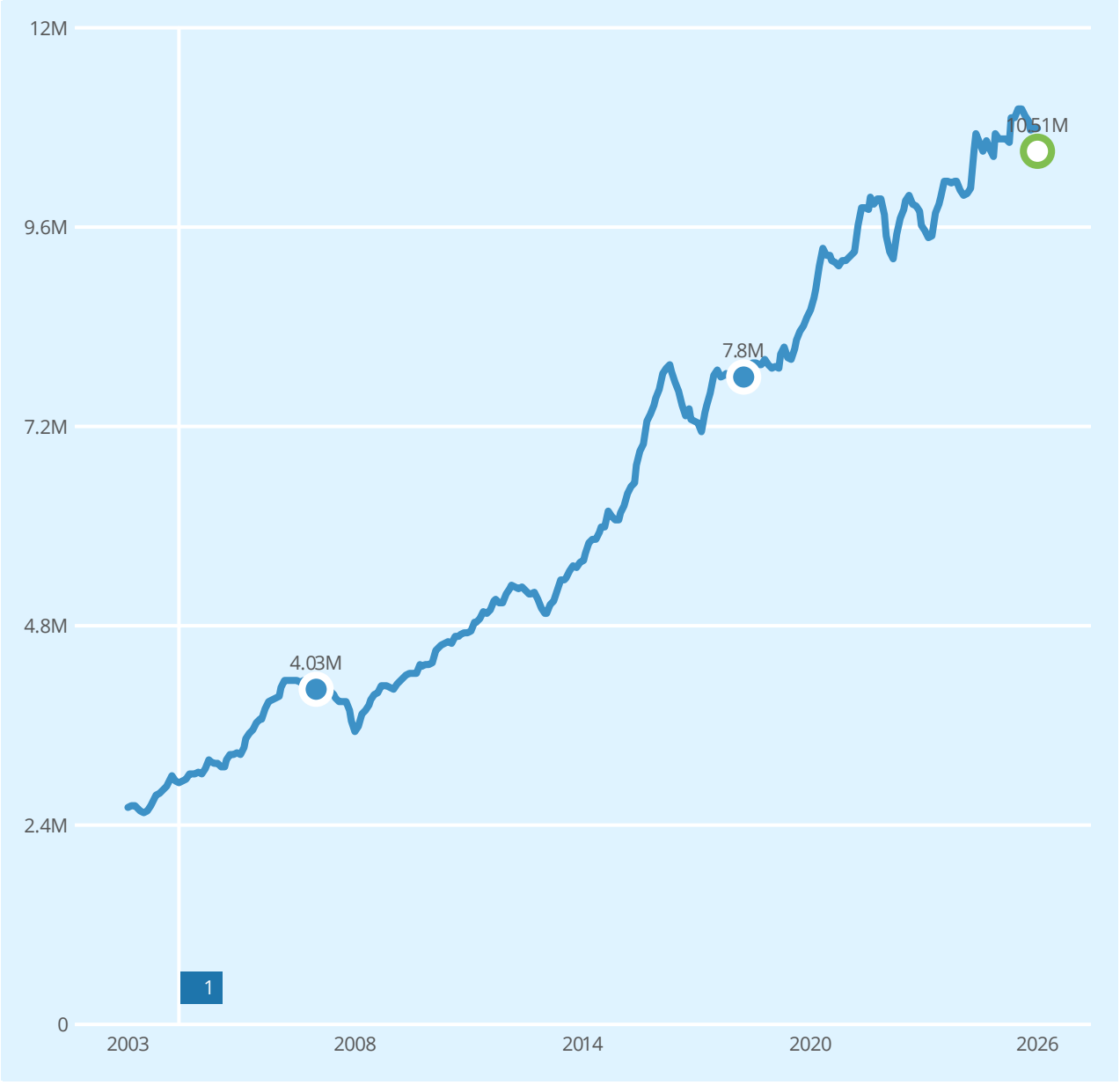
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Årvollveien 60 D				13.05.2025	8 600 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**120 238**
	84 m²	2006	6. etg	3 sov						
2	Årvollveien 60 L				28.10.2025	10 900 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**87 308**
	130 m²	2006	1. etg	4 sov						
3	Årvollveien 68 H				15.09.2026	7 990 000	**8 950 000**	55 385	9 005 385	**103 510**
	87 m²	2011	3. etg	3 sov						

Romslig 3(4)-roms leilighet i 5. etasje med heis, store vindusflater fra gulv til tak og flotte lysforhold. Fantastiske uteareal på til sammen ca. 46 m², fordelt på en innglasset terrasse/vinterhage på ca. 16 m² og en stor, åpen terrasse på ca. 30 m². Garasjeplass m/ elbil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. .
Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2019	14.01.2019	06.05.2019	8 000 000	7 800 000	0	7 800 000	
04.12.2007	12.12.2007	28.02.2008	4 100 000	4 025 000	-	4 025 000	
23.12.2005		23.12.2005	-	2 572 500	-	2 572 500	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 282 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.3M
7.9M
7 626 000 Salgspris i snitt
7 283 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.3M

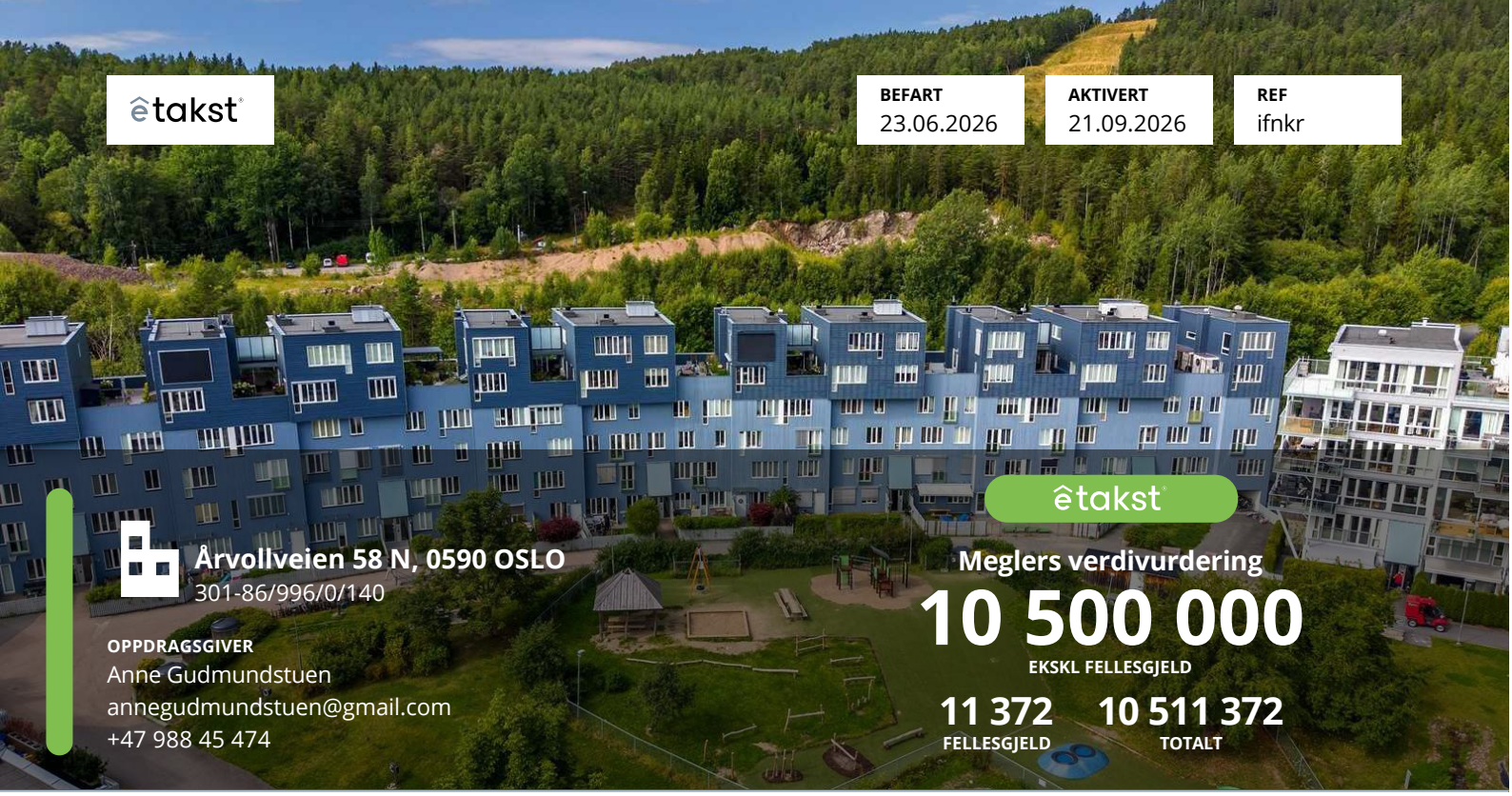
Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

99 164 Årvollveien 58 N Totalpris 10 511 372
97 329 ÅRVOLL grunnkrets i snitt siste 3 mnd

86 349 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
23.06.2026	21.09.2026	ifnkr

Årvollveien 58 N, 0590 OSLO
301-86/996/0/140

OPPDRAGSGIVER
Anne Gudmundstuen
annegudmundstuen@gmail.com
+47 988 45 474

etakst

Meglers verdivurdering

10 500 000

EKSKL FELLESGJELD

11 372	10 511 372
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	6 744 m2
Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje	5
Fellesutgifter	7 226
Formue	15 929

AREAL

BRA-i	106 m2	TBA	30 m2
BRA-b	16 m2	GUA	- m2
BRA-e	7 m2	ALH	- m2

Energimerke E

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Årvollveien 60D, 0590 Oslo	13.05.2025	10 100 000	0	10 100 000	2006	84 m²
Årvollveien 60L, 0590 Oslo	28.10.2025	11 350 000	0	11 350 000	2006	130 m²
Årvollveien 68H, 0590 Oslo	15.09.2026	8 950 000	55 385	9 005 385	2011	87 m²

Romslig 3(4)-roms leilighet i 5. etasje med heis, store vindusflater fra gulv til tak og flotte lysforhold. Fantastiske uteareal på til sammen ca. 46 m², fordelt på en innglasset terrasse/vinterhage på ca. 16 m² og en stor, åpen terrasse på ca. 30 m². Garasjeplass m/ elbil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. .
Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov.

MEGLER
Stian Breda-Ruud
stian.breda-ruud@privatmegleren.no
+4797737796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Tyder



Tilstandsrapport

Årvollveien 58N, 0590 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 11. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 21. august 2026
Referanse:	13888

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Det er registert skade i en veggflis mot himling på veggflate til høyre for servantinnreding. Det er registrert noe skruehull i vegg etter tidligere innreding. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. V...	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 11
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	Side 16
Garasjeplass	TG2 er gitt på grunn av redusert bredde sammenlignet med dagens anbefalte mål.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2019	Montert innvendig solskjerming på vinduer.
2025-2027	Utskifting av utvendig panel på fasaden (i regi av sameiet)
2025	Montert utvendige screens på vinduer.
2026	Montert nytt gulvstående klosett i badet. Montert nytt blandebatteri og vannstopper på kjøkkenet.

Konklusjon

Leilighet med normalt god standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Anne Gudmundstuen og Knut Gudmundstuen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		7			
5. etasje	106		16	30	122
Sum	**106**	**7**	**16**	**30**	**122**
Sum BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Omkledningsrom, Stue/kjøkken, Entré/gang, To soverom		Innglasset terrasse

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealer er målt opp ved bruk av 3D-skanner.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anne Gudmundstuen
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Anne Gudmundstuen Knut Gudmundstuen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei/gate.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 86 Bnr: 996 Snr: 140
Eier/Hjemmelshaver:	Anne Gudmundstuen & Knut Gudmundstuen
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	143 / 14612

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2005

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Yttervegger i betong- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Det foreligger forenklet byggebeskrivelse for enkelte av installasjonene og bygningsdelene tilhørende badet.
Ferdigattest gitt 06/10-2011.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i metall.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registert skade i en veggflis mot himling på veggflate til høyre for servantinnreding. Det er registrert noe skruehull i vegg etter tidligere innreding. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader. Skruehull i vegg under innredning bør tettes for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjnisje med dusj på gulvet og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dobbel servant i helstøpt plate oggulvstående klosett.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.

Bad - *Ventilasjon bad* TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen.
Luftespalte under dørblad.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkkeninnredning og garderobe. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det er begrenset tilgang til veggflate mot dusj.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré/gang. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i gulvstøp i badet. Elektrisk oppvarming med panelovner.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er ikke samsvarserklæring for anlegget fremvist.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukerapparat er plassert i boligen.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i garderoberom, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskapet.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken og bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Takterrasse i betong-/trekonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 30 kvm. Oppforet dekke med terrassebord.
Deler av terrassen er overbygget og glasset inn med skyvedører på en side, ca. 15 kvm.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret. Vinduer i nedre del i stuen er brannklassifiserte (B30).

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 40 db lydmotstand. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, montert i kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassfronter i overskap.Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal.
Vurdering:	Det er observert normal slitasje som inkluderer noe fukt/svelling på enkelte fronter. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår med normal slitasje og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Huseby

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2005

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Det var ingen integrerte hvitevarer tilhørende innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré/gang og to soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
Årsak:	Gulvoverflatene er av eldre dato og har vært utsatt for bruk og belastning over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Slitasjen medfører redusert overflatekvalitet og kan forsterkes ved fortsatt bruk. Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, og det må påregnes behov for vedlikehold eller oppgradering av gulvoverflatene over tid.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. Tapet på vegger i stue.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Sparklet og malte plater. Himlingshøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 2,41 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entréen. Garderobeskap med profilerte fronter, montert i et soverom. Åpen garderobeskap med stang, hyller og skuffer, montert i boden.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Garasjeplass

TG 2

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport, og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,62 m. Anbefaling for bredde i dag er 3,0 m ved vegg på en side. Garasjeplassen har en lengde på ca. 5,60 m. Dagens krav (5,0 m).
Vurdering:	TG2 er gitt på grunn av redusert bredde sammenlignet med dagens anbefalte mål.
Årsak:	Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalte mål, men dette vurderes å være normalt for byggeåret og er derfor opplyst som en orientering.

Andre rom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger fra og med 3. etasje over bakkenivå. I henhold til strålevernforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.
Det er ikke kjent om det er utført radonmåling.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	11-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	12-08-2026		Mottatt
Godkjente plantegninger	11-08-2026		Innhentet
El. tilsyn			Ikke mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260163
Addresse	Årvollveien 58 N		
Postnr.	0590	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Gudmundstuen		
Selgers navn	Knut Gudmundstuen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3920750

Våtrom

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet toalett

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura og beskrivelse av oppdrag

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av utvendig panel på hele blokka 2025/2026/2027

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

OslosnekkerenArbeid bestilt av sameie

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

kontroll og vedlikehold

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AF Gruppen

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse vedlikehold i fellesgarasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ulike firma bestilt via Sameiet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Anne Gudmundstuen*

Signert av *Knut Gudmundstuen*

Initialer selger:
A G
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privatmegleren Renommé As
v/Stian Breda-Ruud
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260163 . Vår ref.: 5653-1-140 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollskogen Boligsameie I
Organisasjonsnr:	988683248
Seksjonseier:	Gudmundstuen, Anne
Medeier:	Gudmundstuen, Knut
Leilighetsnummer:	140
Adresse:	Årvollveien 58 N, 0590 OSLO
Seksjonsnummer:	140
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 Sameiet skal gjennomføre en kapitalinnkalling på totalt 6 500 000 kroner knyttet til fasadeprosjektet. Hver seksjon vil få månedlige innbetalinger fra mars til juli 2026, samt fra mars til juni 2027. For detaljert betalingsplan, ta kontakt med rådgiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208122754
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 162 163,00
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: 7 226,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 226,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	231,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 271,-
Annen formue:	15 929,-
Gjeld:	14 706,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208122754
Restsaldo:	11 372,84
Kapitalkostnader:	553,06
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 372,84,-, 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 Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

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/Bjarne Lothe, e-post: arvollskogen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

§ 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.

§ 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

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

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.

(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.

(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.

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

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5653
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 21:00 og lukker 11. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5653

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 18:00 , Skytterbanen FUS barnehage.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til informasjonsmøte 08/04 klokken 1800

Årets årsmøte vil bli en kombinasjon av fysisk og digitalt møte. Det fysiske møtet vil foregå i Skytterbanen FUS barnehage onsdag 08/04 klokken 1800. Avstemmingen over sakene som skal behandles på årsmøtet, vil foregå digitalt i dagene etter årsmøtet. Alle skal motta link med instrukser til hvordan man stemmer. Pass på at kontaktinformasjonen til deg/dere som eiere er korrekt i Vibbo. Vel møtt til informasjonsmøte!

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller forretningsfører Simon Mazarino som møteleder.

Forslag til vedtak
Simon Mazarino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Morten Mortensen og Knut Gudmundstuen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 5653 Årvollskogen Boligsameie I.pdf
2. Årsregnskap 2025 Årsmøte.pdf
3. Årsrapport 2025 Årvollskogen 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 286 000,- Dette er tilsvarende økning i KPI (3,6%) fra januar 2025 til januar 2026.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 286 000,-

Sak 6

Døråpner

Forslag fremmet av:
Øyvind Lunde Hodneland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bytte til ytterdør låsesystem for til at man kan bruke kode og app istedenfor brikke. Slik andre sameier her har

Styrets innstilling

Det ble innført nøkkelbrikker grunnet problemer med nøkler på avveie. Brikkene kan sperres hvis de mistes, og det er også mulig å se hvilken brikke som har vært benyttet på ulike tidspunkt hvis det oppstår innbrudd eller andre uønskede hendelser. Ved å innføre kode, vil denne lett komme på avveie, slik at uvedkommende kan ta seg inn i oppganger og/eller garasjen. Kostnader for innføring av forslaget er heller ikke presentert av forslagsstiller. Av nevnte grunner, anbefaler styret ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Bytte til ytterdør låsesystem for til at man kan bruke kode og app istedenfor brikke. Slik andre sameier her har

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjarne Lothe

  Presentasjon av kandidaten:

  Utdannet siviløkonom og revisor fra NHH. Jeg har erfaring med styrearbeid fra familiebedrift, Vika Idrettsforening, Vannpoloutvalget og to år i styret i Boligsameiet. Jeg er opptatt av et godt bomiljø og en stram kostnadskontroll for å unngå unødvendig økning i felleskostnader.
  Det er, etter min mening, viktig med kontinuitet i styret slik at en får videreført kunnskap.

  Bjarne sitter i dag som ordinært styremedlem. Han foreslås nå som styreleder for sin gjenværende periode på ett år.

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

- Christian Sandmo Olsen

  Presentasjon av kandiaten:

  Født og oppvokst på Tonsenhagen. Bodd i Årvollskogen siden september i fjor. Jeg jobber som innkjøper i Assemblin Caverion Norge AS, Norges største rør-, elektro- og ventilasjon installatør.Av relevant erfaring jeg tenker kan være fordelaktig i rollen som styremedlem, så har jeg jobbet med noe oppussing av boliger tidligere, pluss at jeg pusset opp hele min forrige leilighet. På fritiden går mye av tiden i bil, og å skru på bil, så jeg anser meg selv som en som har ålreit teknisk innsikt i hvordan ting fungerer og henger sammen. Generelt glad i praktiske oppgaver og liker å finne løsninger kan man vel si. Som person kommer jeg overens med de fleste, og liker å ha personer rundt meg jeg kan lene meg på, men også personer man kan diskutere med for å finne beste minnelige løsning for alle involverte. Ser på dette som en gylden mulighet til å bli bedre kjent med sameiet og de flotte beboerne vi har her.
- Janne Elisabeth Holm

  Presentasjon av kandidaten:

Mitt navn er Janne Holm, og jeg flyttet inn i sameiet 01. oktober 2025.
Jeg har ingen innsikt i tekniske/håndverker-erfaring, men ca. fire års styreerfaring fra bydel Nordre Aker.
Sitter for øvrig fortsatt som styremedlem der.
Jeg har nylig blitt pensjonist, er sosial og utadvendt og kommer lett i kontakt med folk.
Bor for øvrig i Årvollveien 58 R, 4. etg.

- Kjetil Natskår Svihus

  Presentasjon av kandidaten:

  40 år, med familie og barn på 3 og 6 år. Altså har jeg vært småbarns og familie alibiet til et mangfoldig styre.
  Jobber som brønnleder i Equinor. Har også et eget AS hvor jeg har levert litt konsulenttjenester. Jobber turnus hvor jeg har 2 uker offshore etterfulgt av 4 uker fri.
  Har bodd i Årvollskogen siden 2022 og vært styremedlem i 2 år.

  Kjetil sitter i dagens styre, og stiller til gjenvalg.

- Leif-Arild Huseby

  Presentasjon av kandidaten:

  Bodd her siden nov 2020
  Utdannelse som maritim maskinsjef .
  Jobbet som maritim maskinist i 25 år og av dem 15 år som maskinsjef.
  Jobber nå i Oslo VAV med ansvar over bygg og teknisk anlegg.
  Med maritim utdannelse har jeg kjennskap til elektro, rørarbeid,ventilasjon m.m.
  Har sittet i 2 styrer i maskinistforbundet.

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

- Knut Gudmundstuen

  Knut sitter som varamedlem i dag, og stiller til gjenvalg.

- Tone Bekke

  Tone sitter som varamedlem i dag, og stiller til gjenvalg.

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

- Knut Gudmundstuen

  Knut sitter som varamedlem i dag, og stiller til gjenvalg.

- Morten Mortensen

  Morten sitter i valgkomiteen i dag, og stiller til gjenvalg.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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: BN0VE-5NULZ-OE3J5-7KXEG-0VEU3-161FW

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."

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-19 20:55:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BN0VE-5NULZ-OE3J5-7KXEG-0VEU3-161FW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 988683248, KLIENTNR. 5653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 626 441	8 246 042	8 252 000	11 190 000
Andre inntekter	3	159 513	127 890	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 785 954**	**8 373 932**	**8 252 000**	**11 245 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 916	-38 916	-39 000	-40 326
Styrehonorar	5	-276 000	-276 000	-276 000	-286 000
Revisjonshonorar	6	-17 241	-15 341	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-254 235	-242 623	-242 000	-150 000
Konsulenthonorar		-19 320	-16 490	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-2 264 403	-2 351 077	-1 776 000	-4 142 000
Forsikringer		-861 746	-756 712	-840 000	-760 000
Kommunale avgifter	8	-1 566 881	-1 574 333	-1 737 000	-2 070 000
Energi/fyring	9	-932 797	-1 048 068	-1 100 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-664 349	-812 849	-664 000	-871 000
Andre driftskostnader	10	-575 851	-563 321	-562 000	-641 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 471 740**	**-7 695 729**	**-7 265 000**	**-9 802 836**
DRIFTSRESULTAT		**1 314 213**	**678 203**	**987 000**	**1 442 164**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 563	12 496	12 000	56 000
Finanskostnader	12	-129 864	-172 183	-133 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 301**	**-159 687**	**-121 000**	**-77 000**
ÅRSRESULTAT		**1 207 913**	**518 516**	**866 000**	**1 365 164**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 083 580	518 516		
Til opptjent egenkapital:		124 333	0		

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 988683248, KLIENTNR. 5653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		63 917	91 278
Forskuddsbetalte kostnader		166 002	166 662
Andre kortsiktige fordringer	13	104 849	1 661
Driftskonto OBOS-banken		1 384 657	1 196 857
Sparekonto OBOS-banken		522 580	504 967
SUM OMLØPSMIDLER		**2 242 004**	**1 961 425**
SUM EIENDELER		**2 242 004**	**1 961 425**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		124 333	0
Udekket tap		0	-1 083 580
SUM EGENKAPITAL		**124 333**	**-1 083 580**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 502 745	2 052 549
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 502 745**	**2 052 549**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 134	114 034
Leverandørgjeld		484 232	877 633
Påløpte renter		560	824
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**614 926**	**992 456**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 242 004**	**1 961 425**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i Årvollskogen Boligsameie I

Viggo Lund Follestad Elin Nora Aarseth Bjarne Lothe

Kjetil Natskår Svihus

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	8 587 615
Leie av parkering	48 000
Leie/felleskostnader tidl.år	-9 174
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 626 441**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kortidsparkering 2025	104 849
Skadeutlegg	26 539
Refusjon/viderefakturering	28 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**159 513**

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 2024/2025	-276 000
SUM STYREHONORAR	**-276 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 241
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 241**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tom Beving A/S	-669 510
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-669 510**
Drift/vedlikehold bygninger	-839 861
Drift/vedlikehold VVS	-308 752
Drift/vedlikehold elektro	-64 767
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 757
Drift/vedlikehold heisanlegg	-170 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 218
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 683
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 045
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 264 403**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 003 067
Renovasjonsgebyr	-563 815
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 566 881**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-932 797
SUM ENERGI / FYRING	**-932 797**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-348 483
Renhold ved firmaer	-217 300
Andre driftskostnader	-3 618
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-4 769
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-1 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-575 851**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 880
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	330
Andre renteinntekter	2 740
SUM FINANSINNTEKTER	**23 563**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-129 432
Renter på leverandørgjeld	-432
SUM FINANSKOSTNADER	**-129 864**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kortidsparkering 2025 - viderefakturert i 2026	104 849
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**104 849**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 081 615	
Nedbetalt tidligere	29 066	
Nedbetalt i år	549 804	
		-1 502 745
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 502 745**

ÅRSRAPPORT FOR 2025

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. Det planlegges også et løft av tilgjengelig informasjon på Vibbo så snart som mulig, da det er delvis utdatert og mangelfullt.

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I
Sameiet består av 144 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.
Regnskapsfører er Kenny Vu Hoang Dao.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 11 ordinære styremøter.

Utført vedlikehold/oppgraderinger:

- Vannmålere er installert. Disse måler forbruk på alle tre sameier, og faktureres sameiene i mellom etter brøk. Vi har tidligere betalt etter stipulert forbruk beregnet etter areal
- Fasade på rekkehusene (54 og 56) mot parken er malt, og råteskadet panel er skiftet
- Service på takvifter. Gamle vifter byttes etter hvert som de svikter. Det oppleves dessverre periodevis dårlig avtrekk i noen seksjoner. Tilkomst til tak for sjekk er utfordrende, da flere av takpartiene kun nås med bruk av lift fra utsiden.
- Boning i blokk 58. Dessverre var vi uheldig med vår leverandør i år. Vi fikk en prisreduksjon på arbeidet, og vil gjøre et nytt forsøk i år.

Det har også denne perioden vært hendelser med vanninntrengning via konstruksjonen i noen seksjoner. Disse har vært av mindre omfang, men har allikevel påført sameiet kostnader. Utbedring av følgeskader dekkes av sameiets bygningsforsikring, men ikke utbedring av årsaken til utetthet/feil i konstruksjon. Det som kjennetegner disse sakene er at årsaken ofte er vanskelig å finne, og det må gjøres flere forsøk. Resultatet er også usikkert.

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

Det er avholdt dugnad på vårparten i 2025, og julegrantenning i desember. Det var planlagt en jubileumsfest i løpet av året, men denne ble utsatt grunnet manglende interesse. Vi ser på muligheten for å gjennomføre noe tilsvarende i samarbeid med de andre sameiene i 2026 eller 2027.

Økonomi

Sameiet har per d.d. et serielån med restsaldo på 1 400 000 pr. 25.03.2026. Dette ble tatt opp i forbindelse med allerede gjennomførte arbeider på fasaden.

Det er i løpet av perioden satt av midler på sparekonto med tanke på å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold. Det er ikke planlagt for nye økning i felleskostnader i kommende periode per mars 2026, men dette kan endre seg hvis det oppstår forhold Styret ikke er kjent med per nå. Vi bestreber oss på holde et stramt fokus på økonomi.

Fremtidige planer:

Vedlikehold av av fasaden på blokk 58 (inn mot parken) vil pågå i 2026 og 2027, som vedtatt på årsmøtet i 2025.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport fra OPAK i 2022. Denne 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 rapporten er dette anbefalt å gjøre mot slutten av en ti-årsperiode, altså mot 2032.

Det er avdekket et kabelbrudd på en varmekabel utvendig trapp. Dette må utbedres vår/sommer 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 627 078,-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.26
Selskapsnummer: 5653 **Selskapsnavn:** ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Simon Mazarino er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Mortensen og Knut Gudmundstuen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 286 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Døråpner

Bytte til ytterdør låsesystem for til at man kan bruke kode og app istedenfor brikke. Slik andre sameier her har

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjarne Lothe

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Christian Sandmo Olsen
- [ ] Janne Elisabeth Holm
- [ ] Kjetil Natskår Svihus
- [ ] Leif-Arild Huseby

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Knut Gudmundstuen
- [ ] Tone Bekke

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Knut Gudmundstuen
- [ ] Morten Mortensen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

Organisasjonsnummer: 988683248
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. april kl. 21:00 til 11. april kl. 21:00 og møtet ble avholdt 8. april 2026, Skytterbanen FUS barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller forretningsfører Simon Mazarino som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Simon Mazarino er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Mortensen og Knut Gudmundstuen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 286 000,- Dette er tilsvarende økning i KPI (3,6%) fra januar 2025 til januar 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 286 000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Døråpner

Fremmet av: Øyvind Lunde Hodneland

Bytte til ytterdør låsesystem for til at man kan bruke kode og app istedenfor brikke. Slik andre sameier her har

Styrets innstilling
Det ble innført nøkkelbrikker grunnet problemer med nøkler på avveie. Brikkene kan sperres hvis de mistes, og det er også mulig å se hvilken brikke som har vært benyttet på ulike tidspunkt hvis det oppstår innbrudd eller andre uønskede hendelser. Ved å innføre kode, vil denne lett komme på avveie, slik at uvedkommende kan ta seg inn i oppganger og/eller garasjen. Kostnader for innføring av forslaget er heller ikke presentert av forslagsstiller. Av nevnte grunner, anbefaler styret ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Lothe (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjarne Lothe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Sandmo Olsen (37 stemmer)
Kjetil Natskår Svihus (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janne Elisabeth Holm
Leif-Arild Huseby
Christian Sandmo Olsen
Kjetil Natskår Svihus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bekke (43 stemmer)
Knut Gudmundstuen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Bekke
Knut Gudmundstuen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Mortensen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Gudmundstuen
Morten Mortensen

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

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

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	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 adv. Rolf Andreassen 24/5-05 [illegible]

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

Sum tellere: 6708 = 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
SF0217 Elektronisk utgave
Side 1 av 3

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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.	

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 Mons Hermansen

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 ideel 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

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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
[illegible]7	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
[illegible]0	B	54	B	100	B	58	B	130	B	134	B	160	B		B
[illegible]1	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
[illegible]5	B	61	B	115	B	83	B	145	B	118	B	175	B		B
[illegible]6	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
[illegible]9	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 26/5-2005 Berit Damsch

Oslo, 26.04.2005

for Strålfors AS

Rolf Andreassen
Advokat
Iht. fullmakt

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

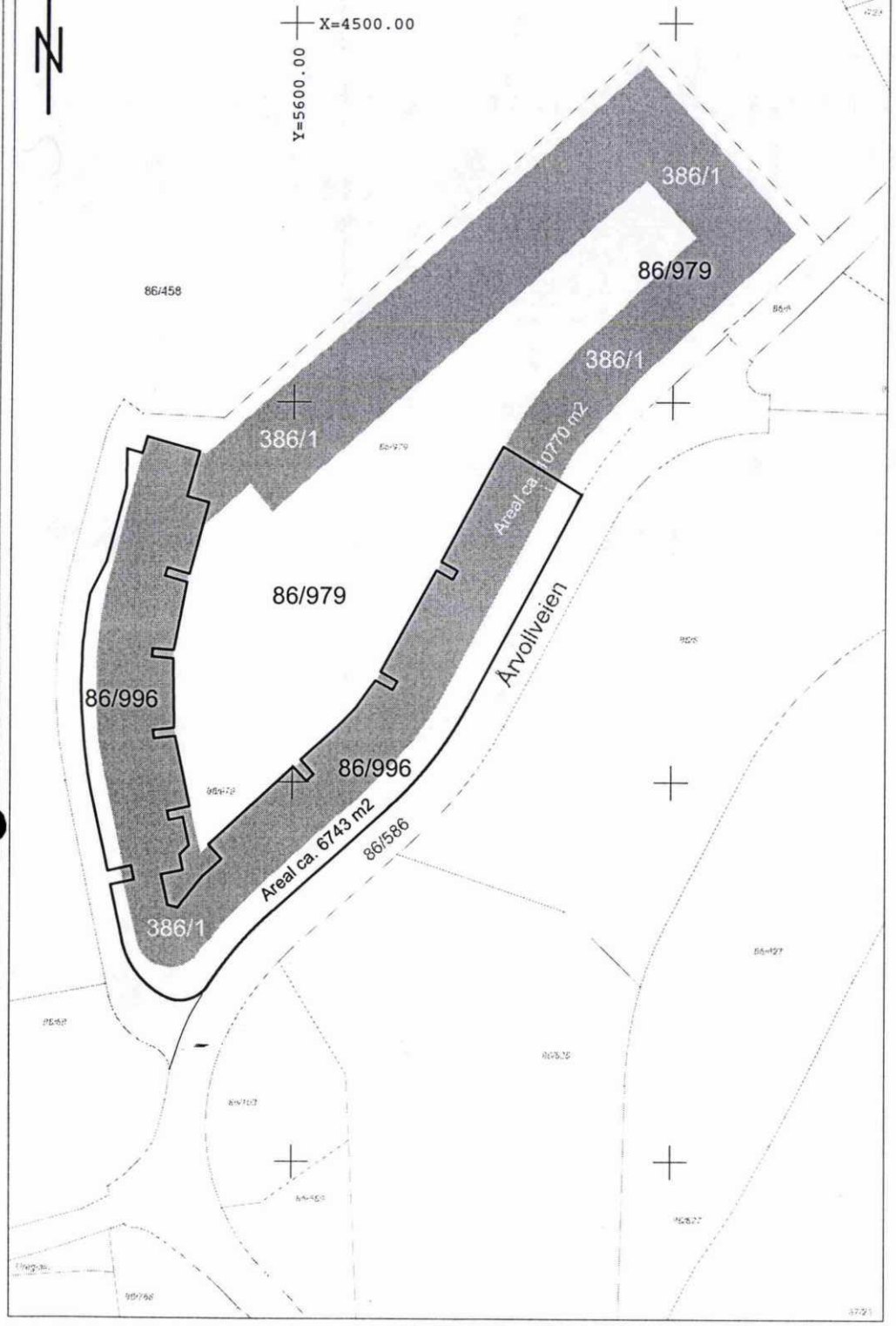
050314_begj_seksj_vedl- mael

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Gnr	Bnr	Festenr
86	996	

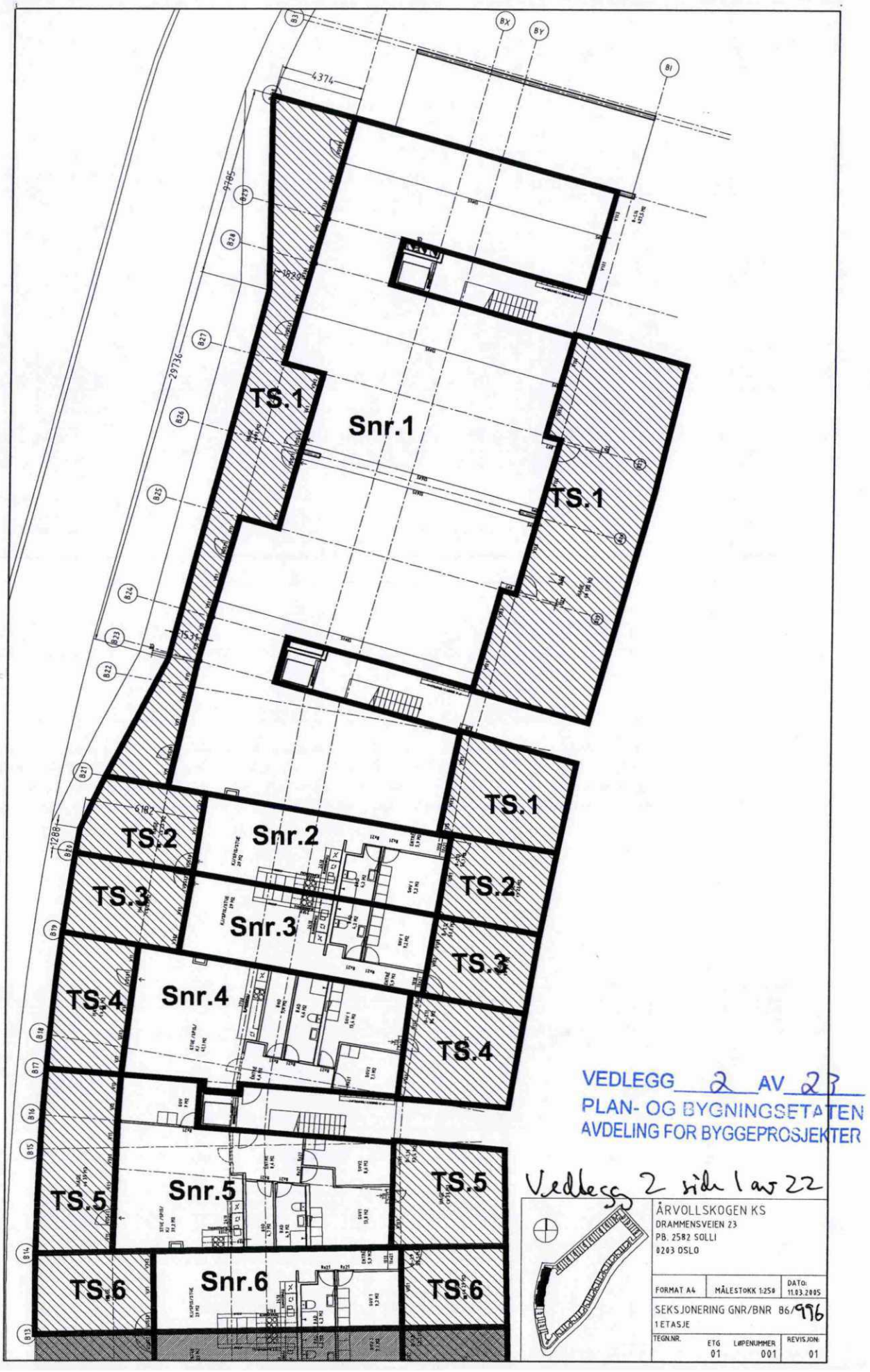
KARTSKISSE

Målestokk	Areal	Jnr
1: 1500	m²	~~200502631-11~~

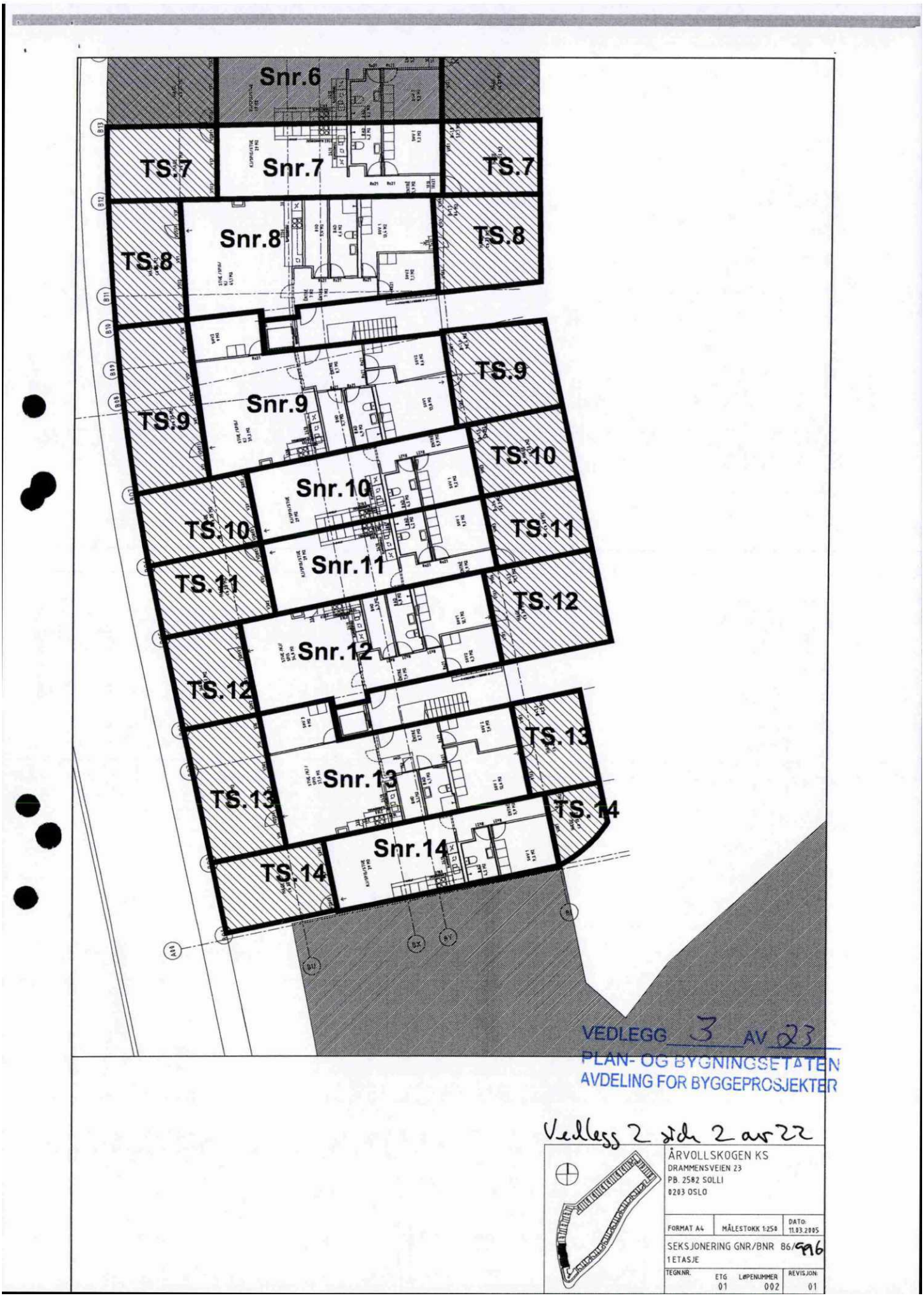


Oslo kommune

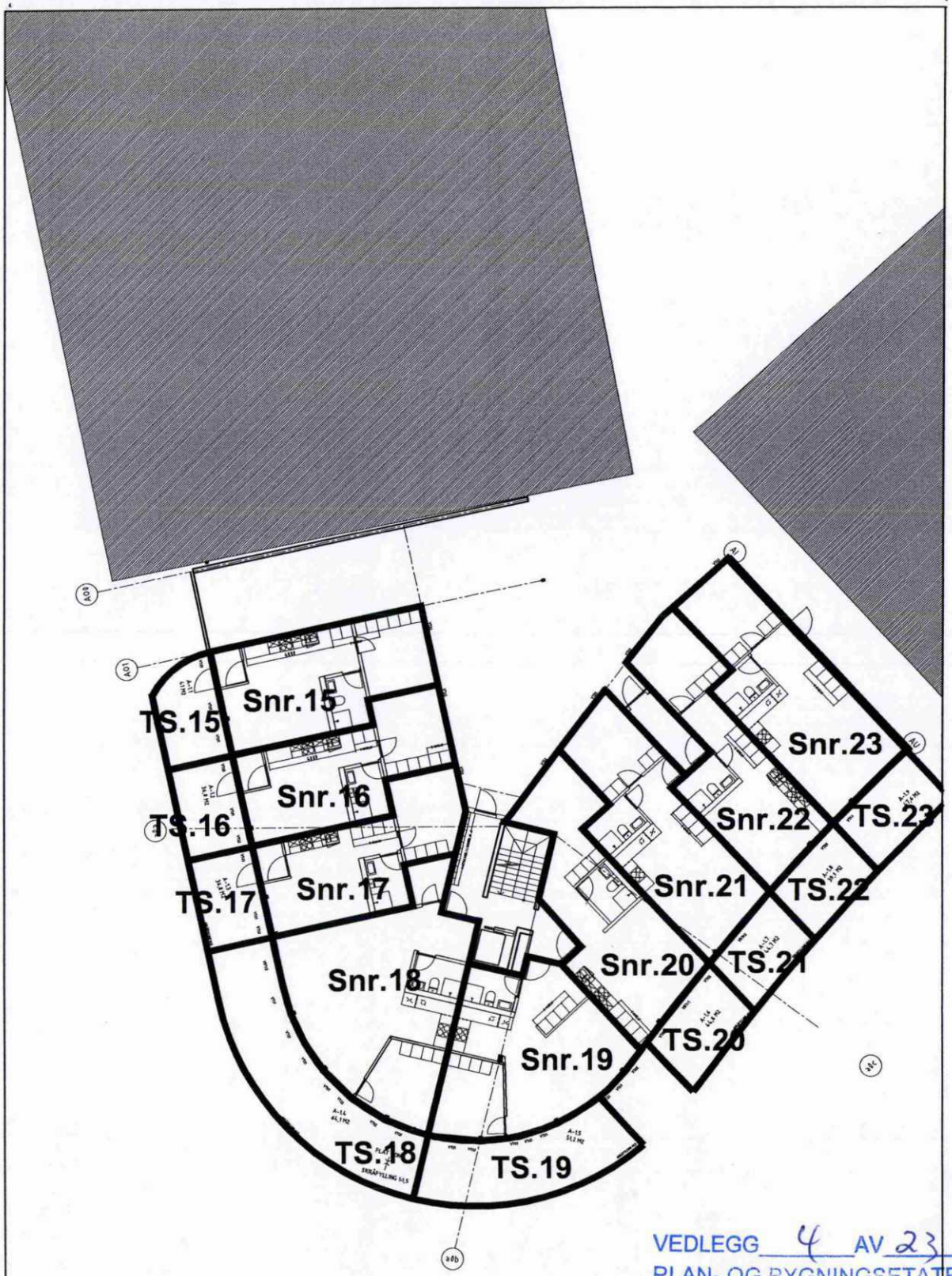
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TS.1
Snr.1
TS.1
TS.1
TS.2
Snr.2
TS.2
TS.3
Snr.3
TS.3
TS.4
Snr.4
TS.4
TS.5
Snr.5
TS.5
TS.6
Snr.6
TS.6
VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 1 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
1 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 01
LØPENUMMER 001
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.6
TS.7
Snr.7
TS.7
TS.8
Snr.8
TS.8
TS.9
Snr.9
TS.9
TS.10
Snr.10
TS.10
TS.11
Snr.11
TS.11
TS.12
Snr.12
TS.12
TS.13
Snr.13
TS.13
TS.14
Snr.14
TS.14
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 stk 2 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
1 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 01
LØPENUMMER 002
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

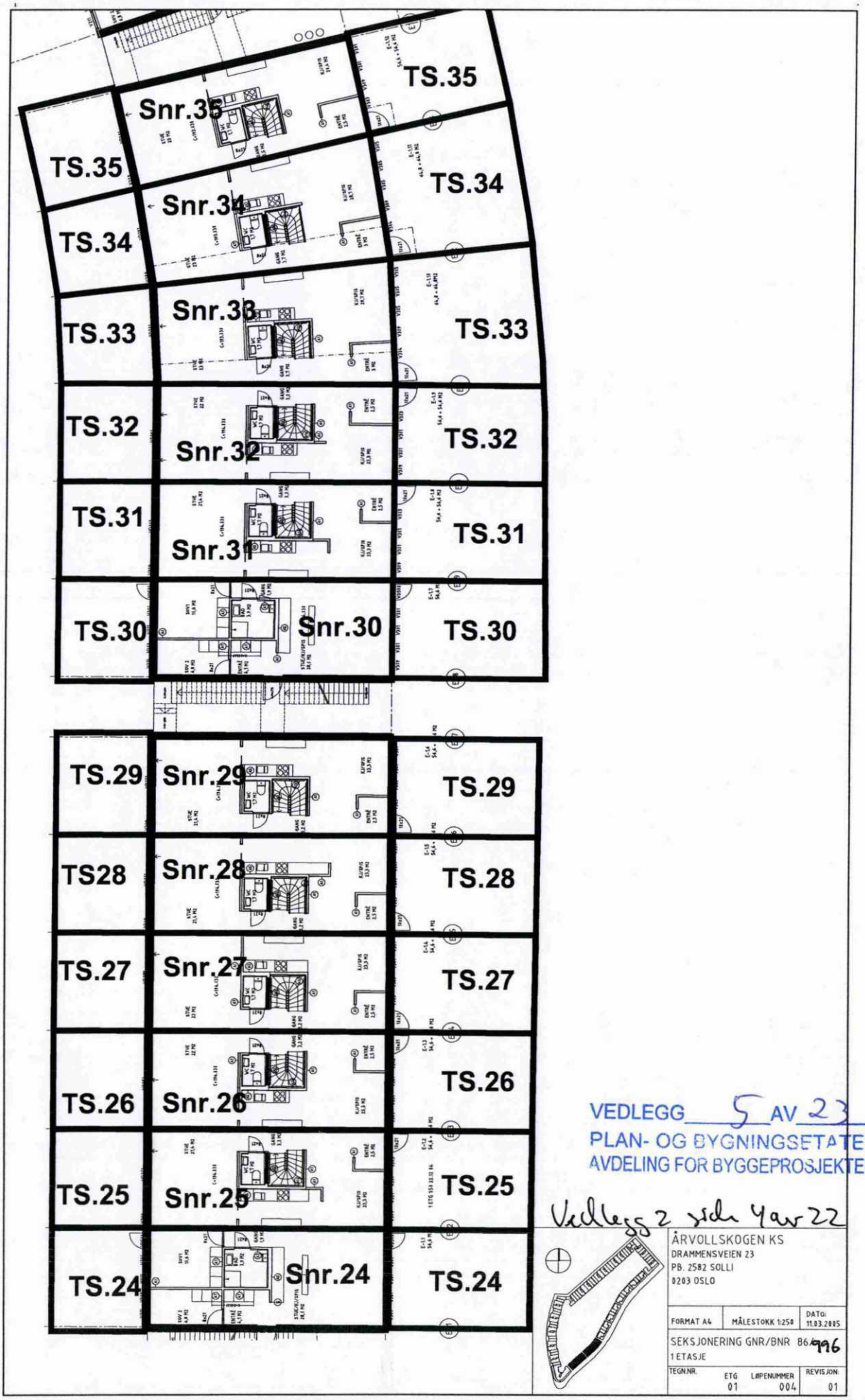
Vedlegg 2 stk 3 av 22

ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

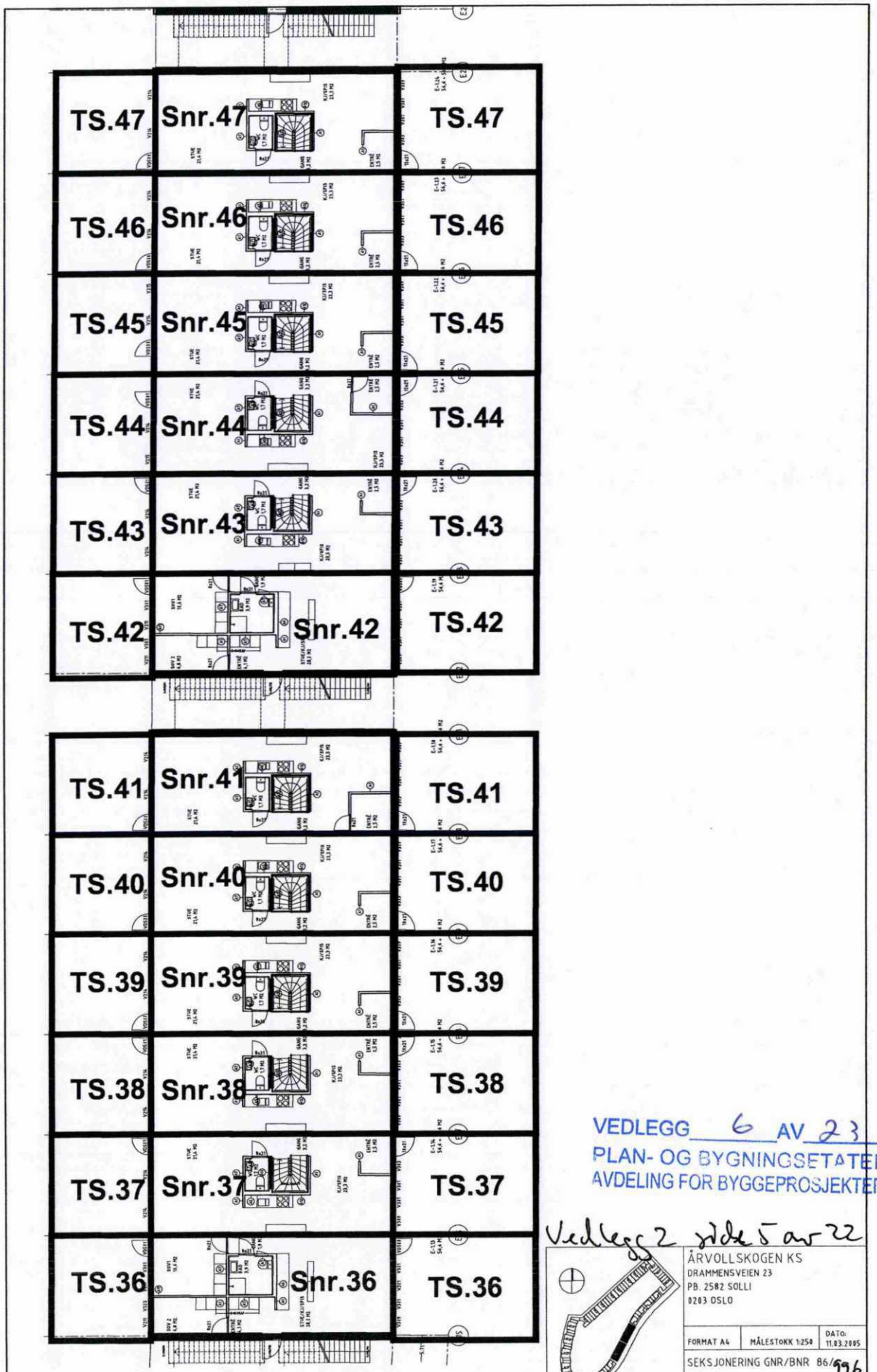
FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

SEKSJONERING GNR/BNR 86/496
1 ETASJE

TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
	01	003	01


TS.35
Snr.35
TS.35
TS.34
Snr.34
TS.34
TS.33
Snr.33
TS.33
TS.32
Snr.32
TS.32
TS.31
Snr.31
TS.31
TS.30
Snr.30
TS.30
TS.29
Snr.29
TS.29
TS28
Snr.28
TS.28
TS.27
Snr.27
TS.27
TS.26
Snr.26
TS.26
TS.25
Snr.25
TS.25
TS.24
Snr.24
TS.24
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 4 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
1 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 01
LØPENUMMER 004
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 side 5 av 22

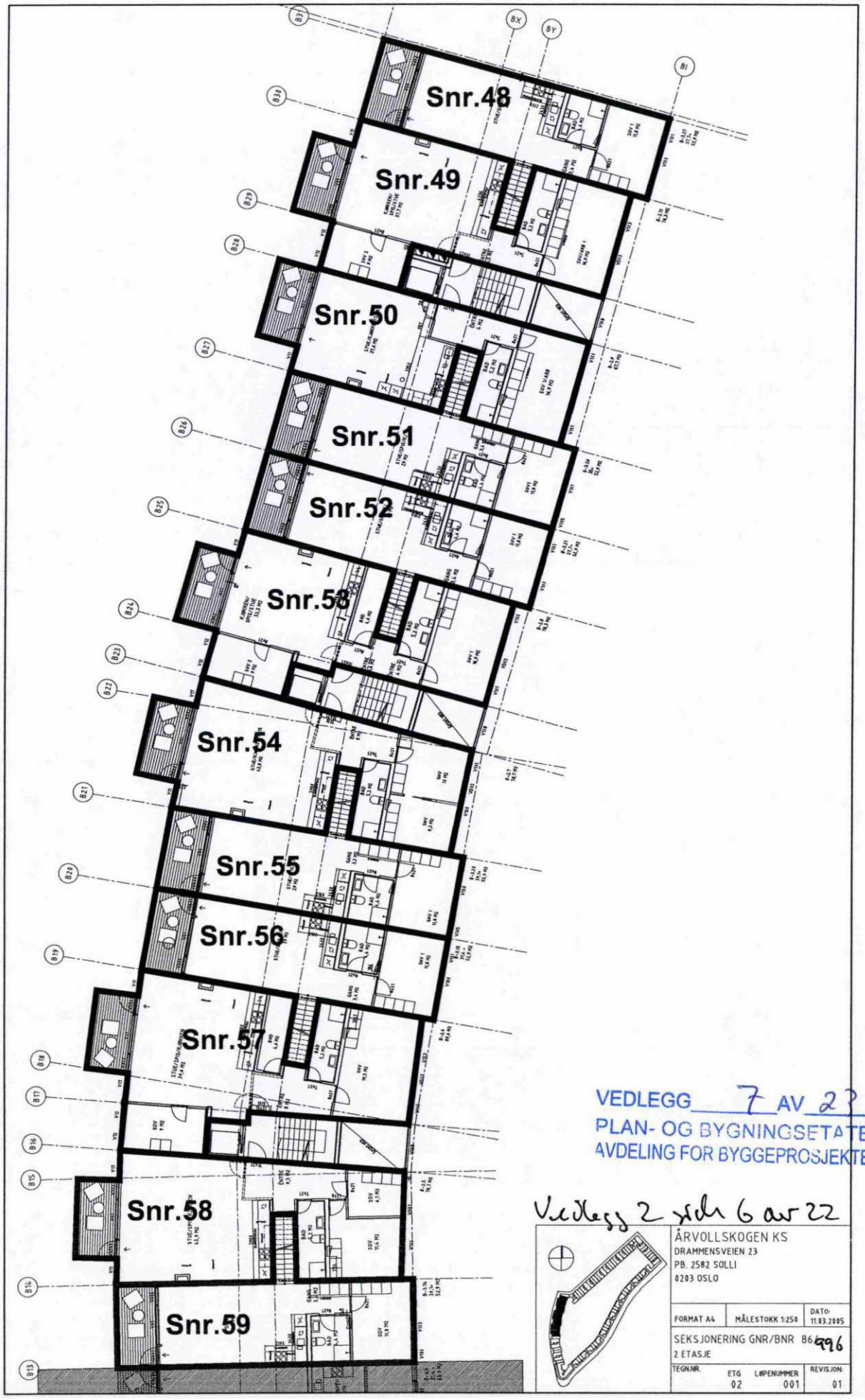
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

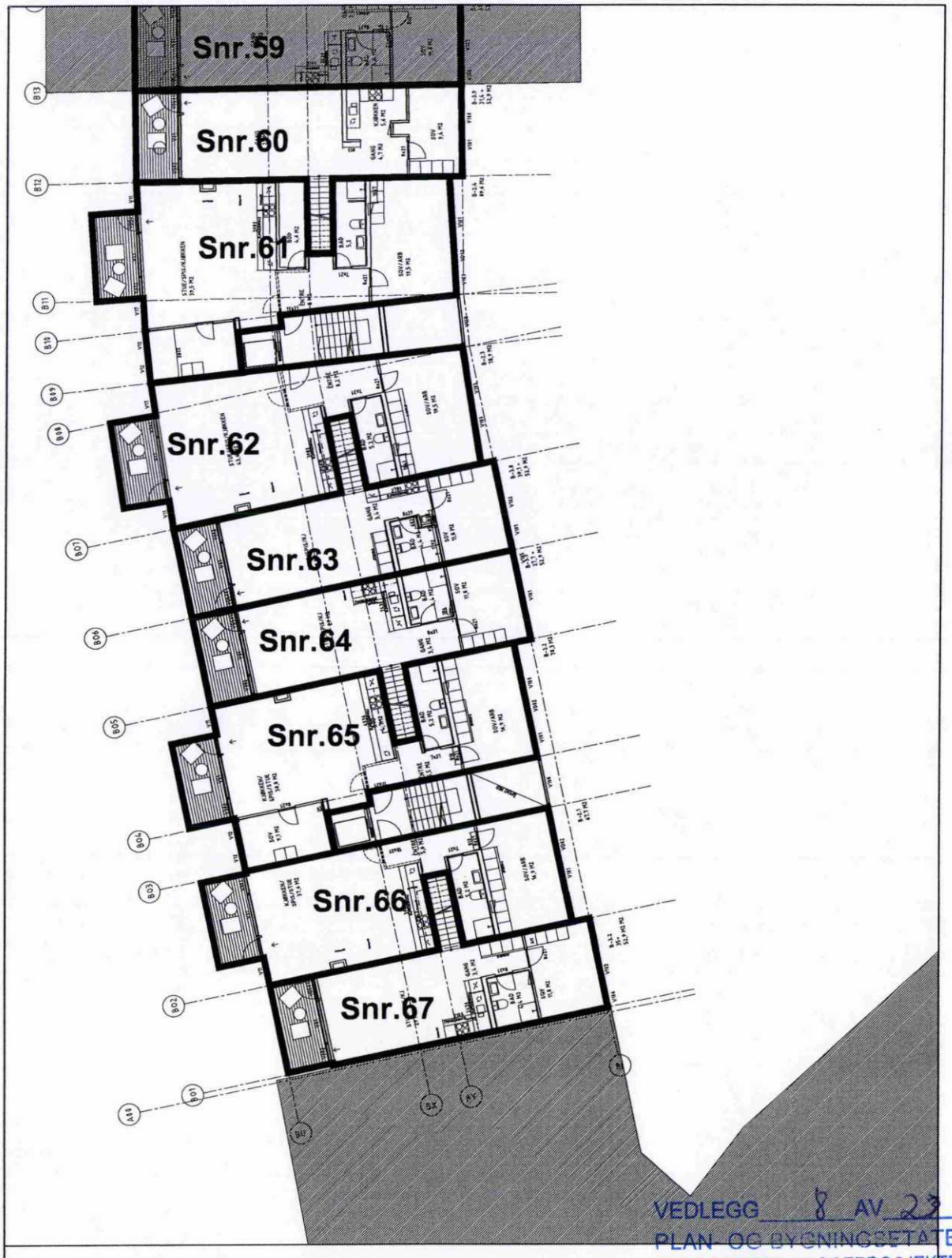
SEKSJONERING GNR/BNR 86/996
1 ETASJE

TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
	01	005	01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.48
Snr.49
Snr.50
Snr.51
Snr.52
Snr.53
Snr.54
Snr.55
Snr.56
Snr.57
Snr.58
Snr.59
VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 6 av 22
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO: 11.03.2005
SEKSJONERING GNR/BNR 86/496
2 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 02
LØPENUMMER 001
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 side 7 av 22

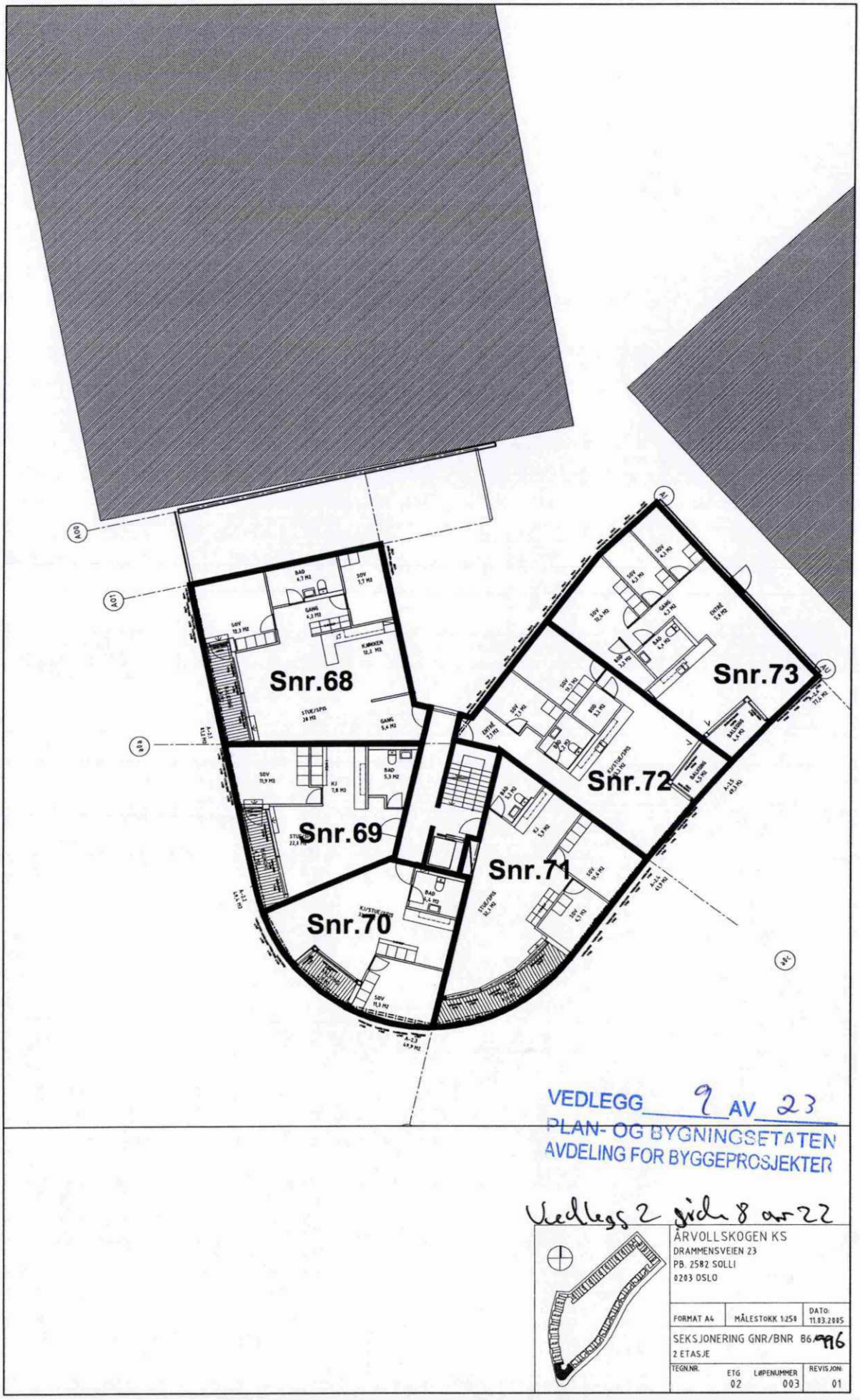
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

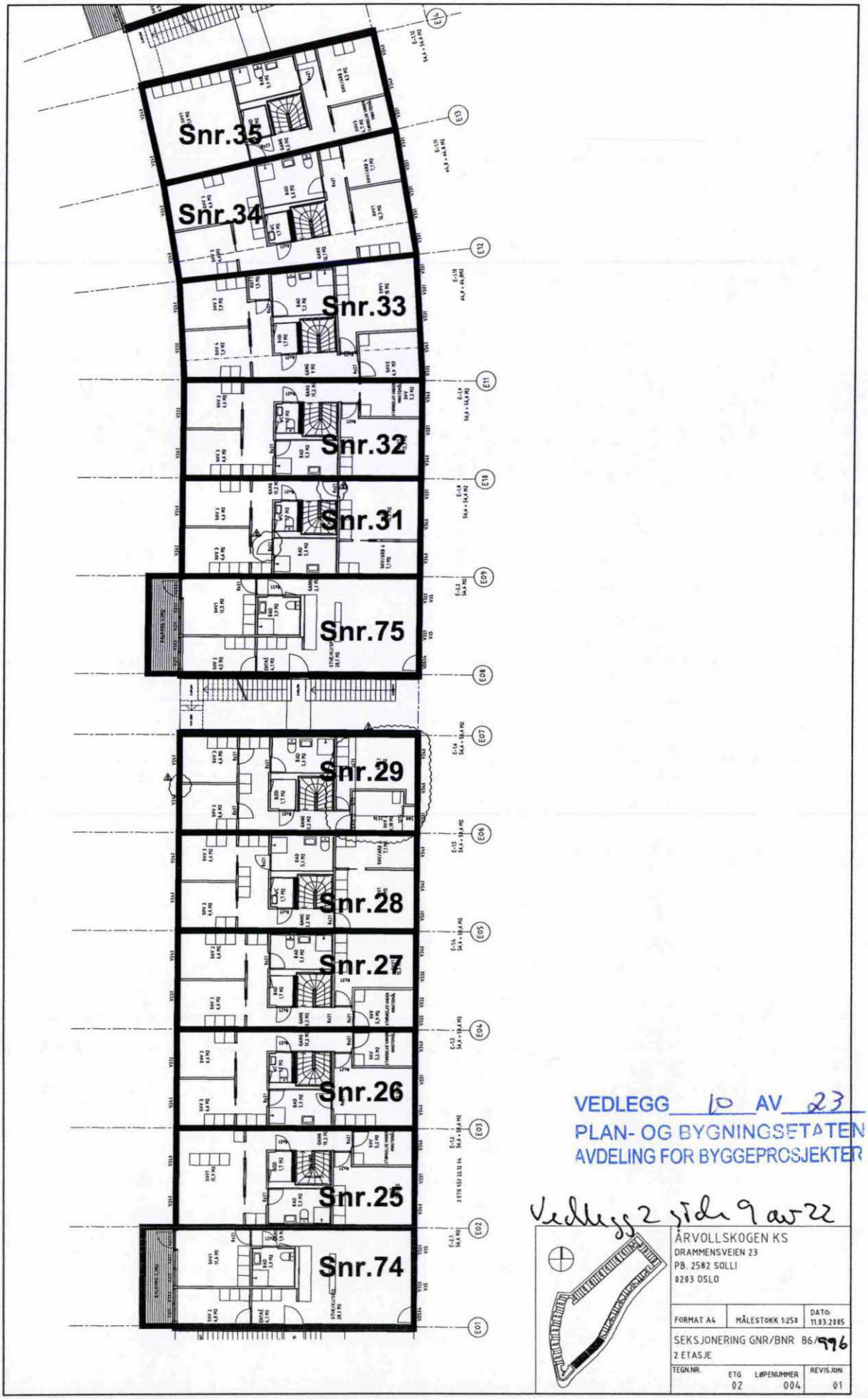
FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

SEKSJONERING GNR/BNR 86/996
2 ETASJE

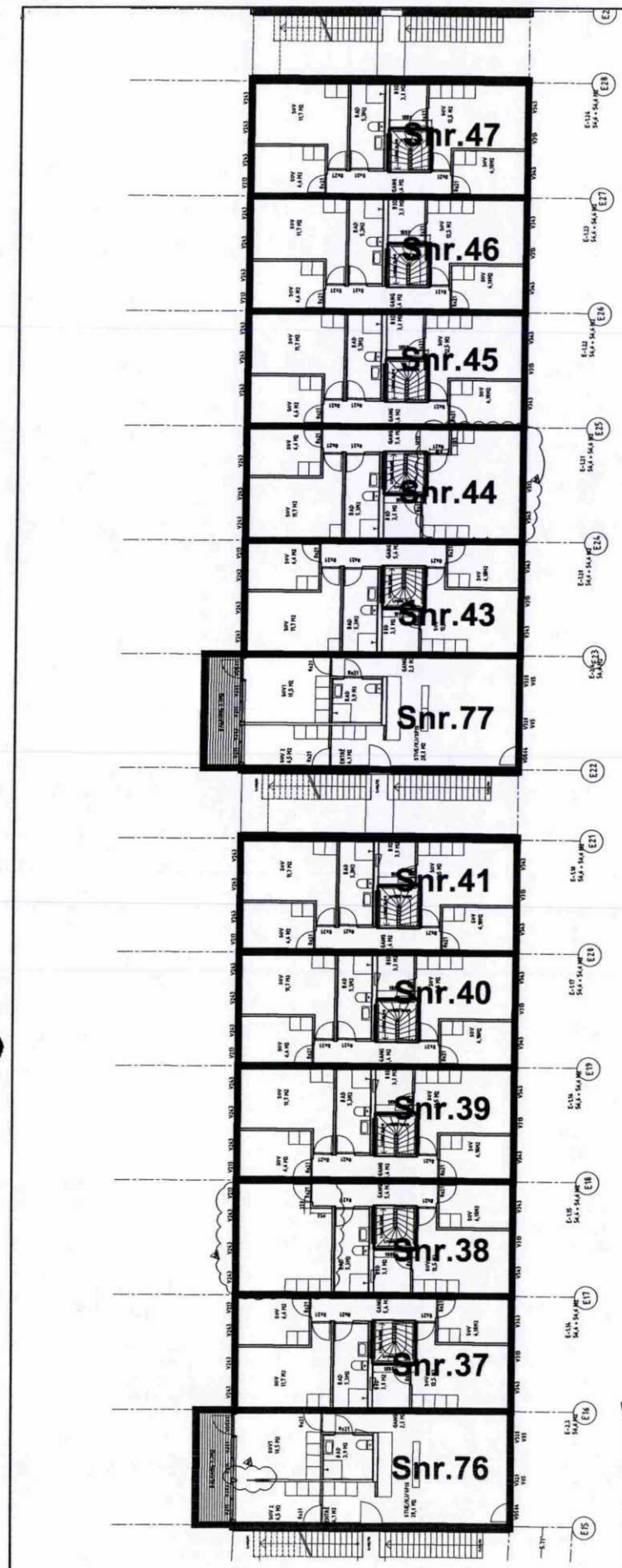
TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON:
	02	002	01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.68
Snr.69
Snr.70
Snr.71
Snr.72
Snr.73
VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 8 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
2 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 02
LØPENUMMER 003
REVISJON: 01


Snr.35
Snr.34
Snr.33
Snr.32
Snr.31
Snr.75
Snr.29
Snr.28
Snr.27
Snr.26
Snr.25
Snr.74
E14
E13
E12
E11
E10
E09
E08
E07
E06
E05
E04
E03
E02
E01
VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 9 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
2 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 02
LØPENUMMER 004
REVISJON 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 blad 10 av 22

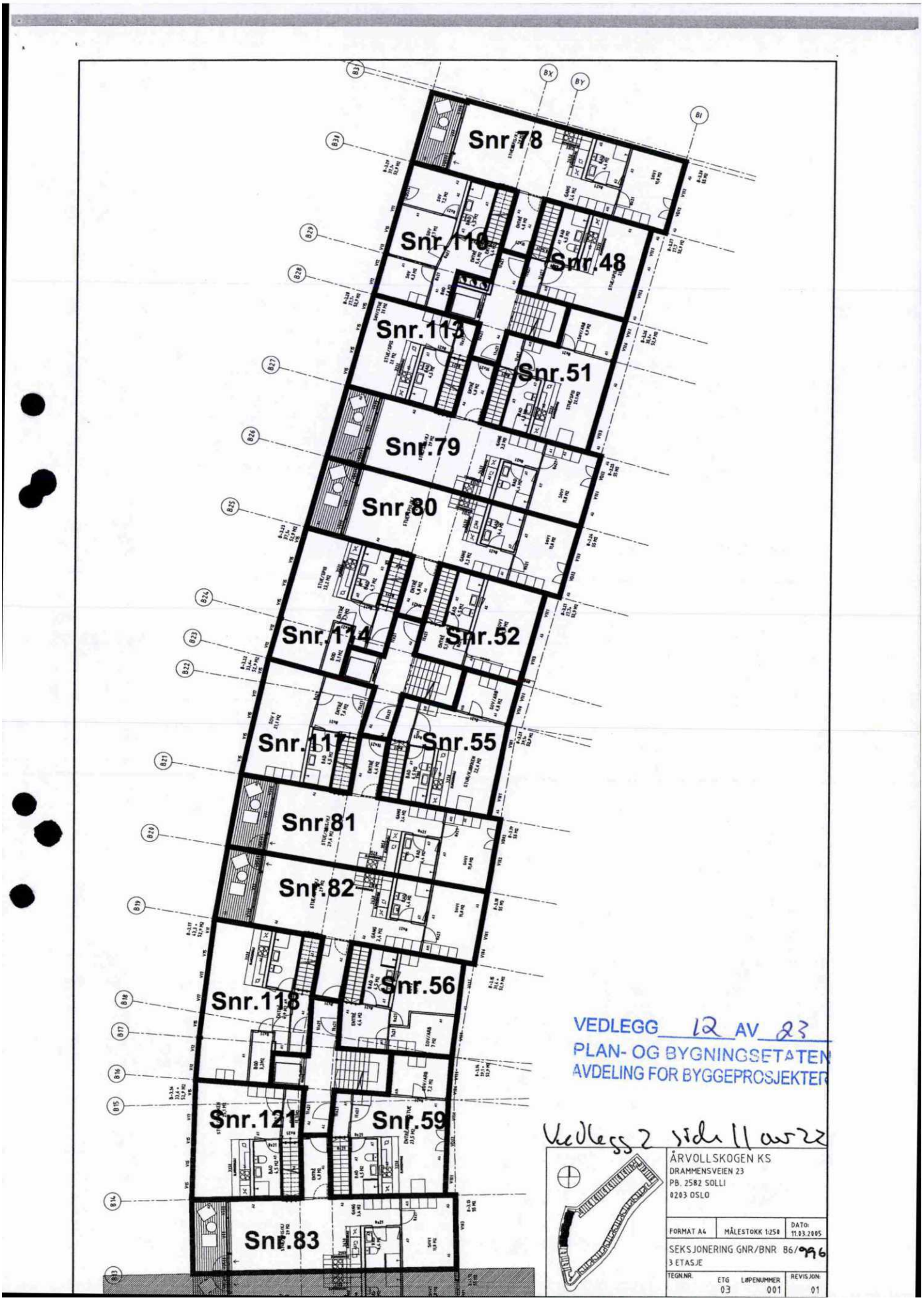
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

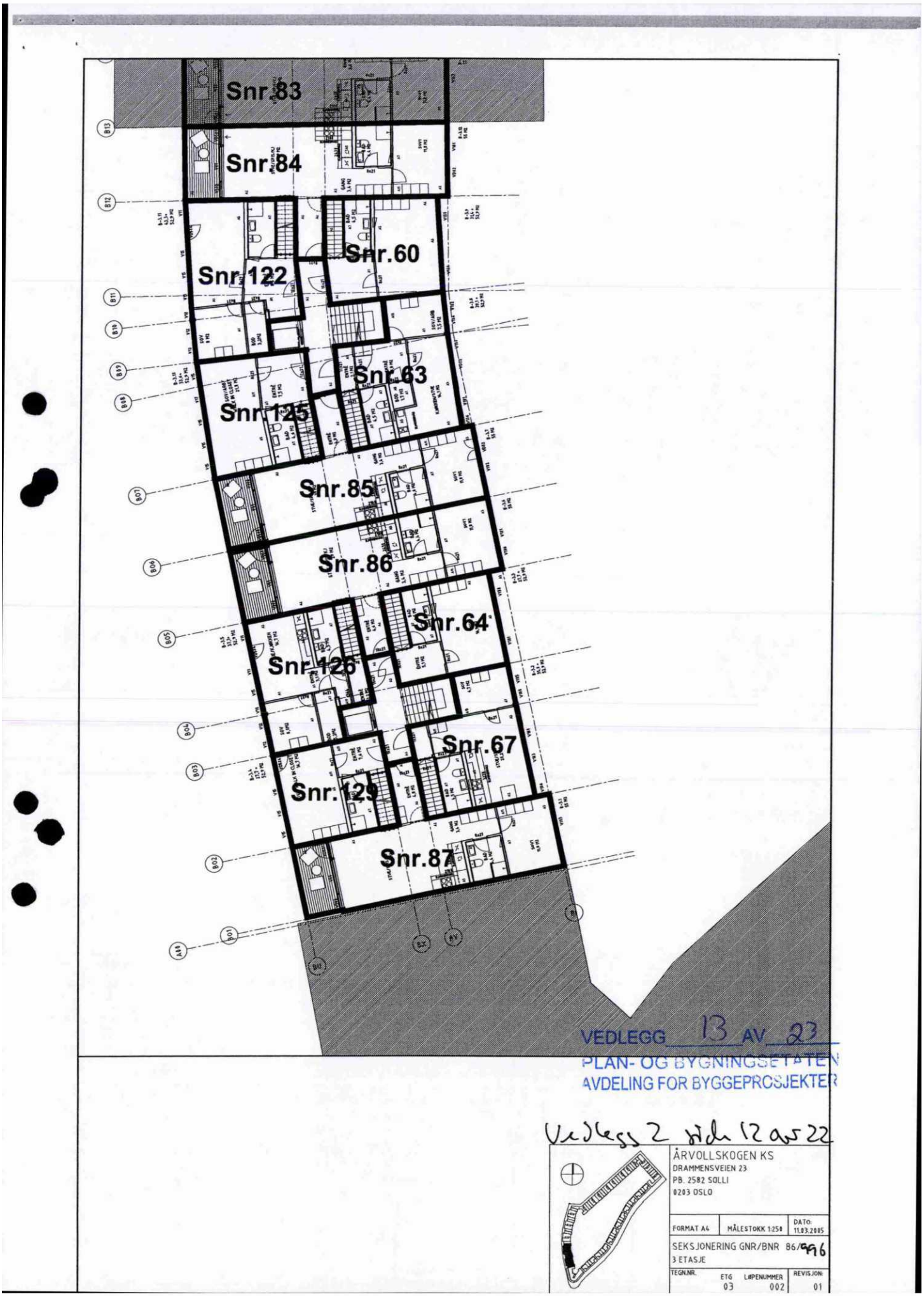
SEKSJONERING GNR/BNR 86/996
2 ETASJE

TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON:
	02	005	01

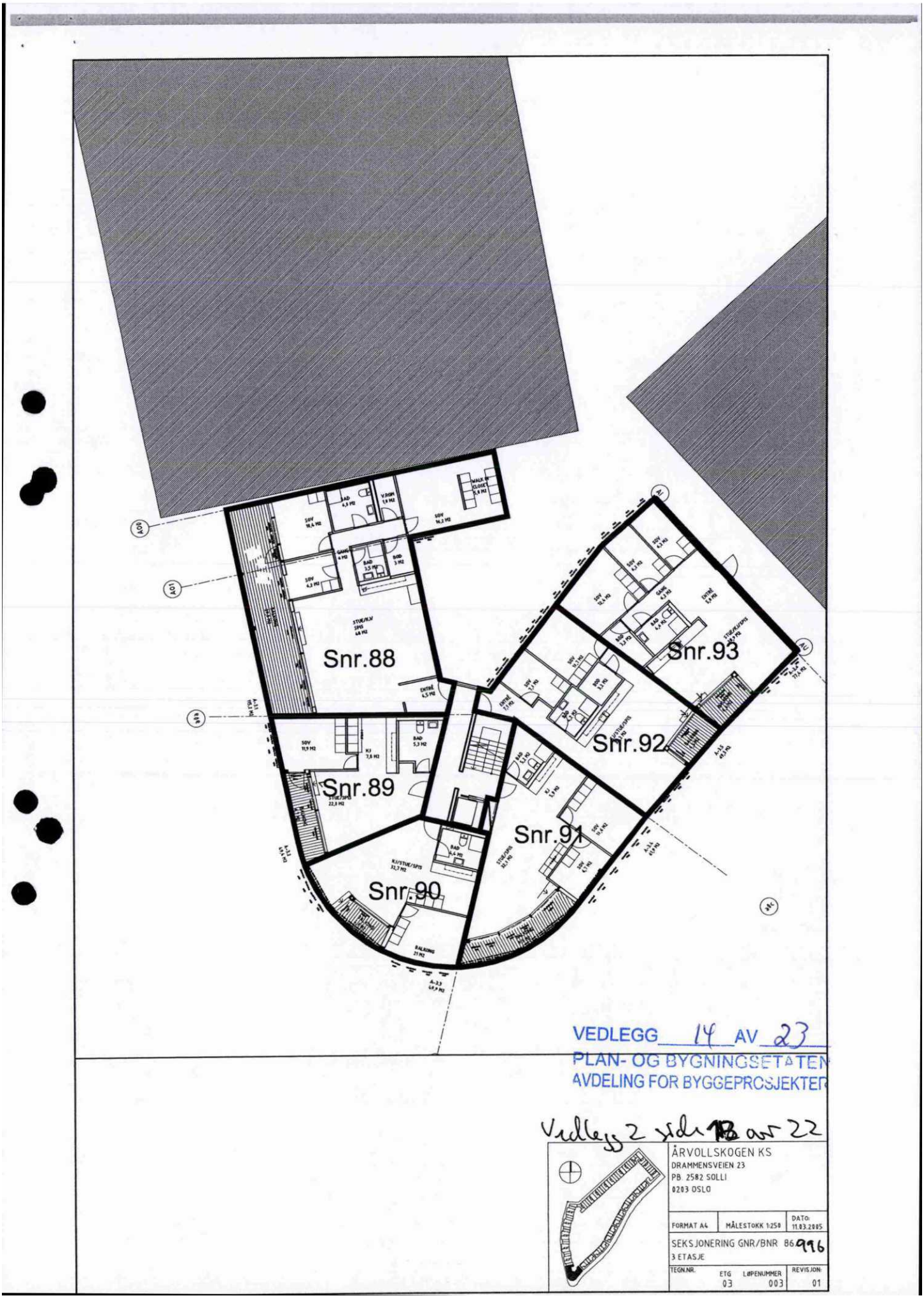
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.78
Snr.110
Snr.48
Snr.113
Snr.51
Snr.79
Snr.80
Snr.114
Snr.52
Snr.117
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

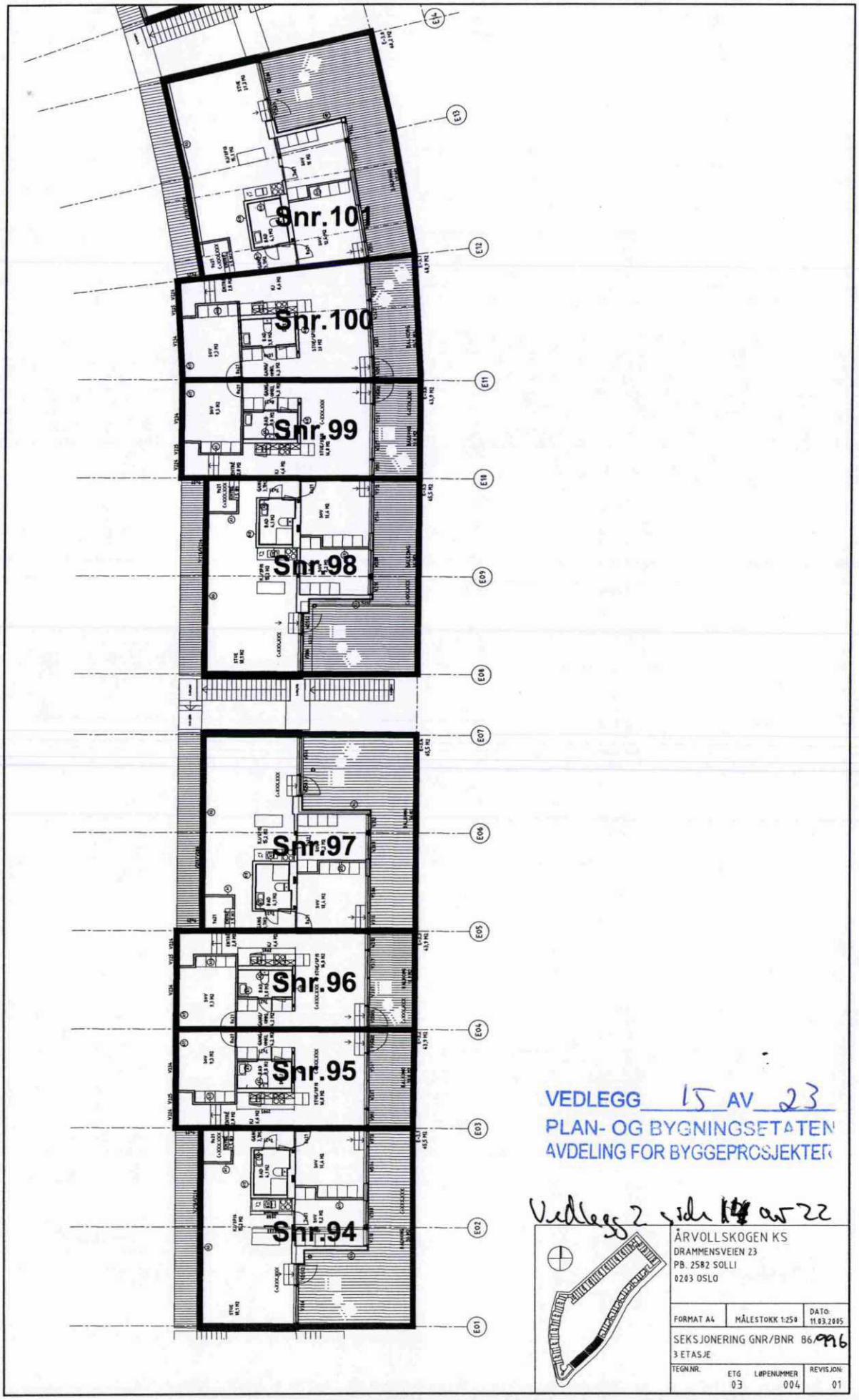
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.83
Snr.84
Snr.60
Snr.122
Snr.63
Snr.125
Snr.85
Snr.86
Snr.64
Snr.126
Snr.67
Snr.129
Snr.87
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 Side 12 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 002
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.88
Snr.89
Snr.90
Snr.91
Snr.92
Snr.93
VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 18 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 003
REVISJON 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 side 14 av 22

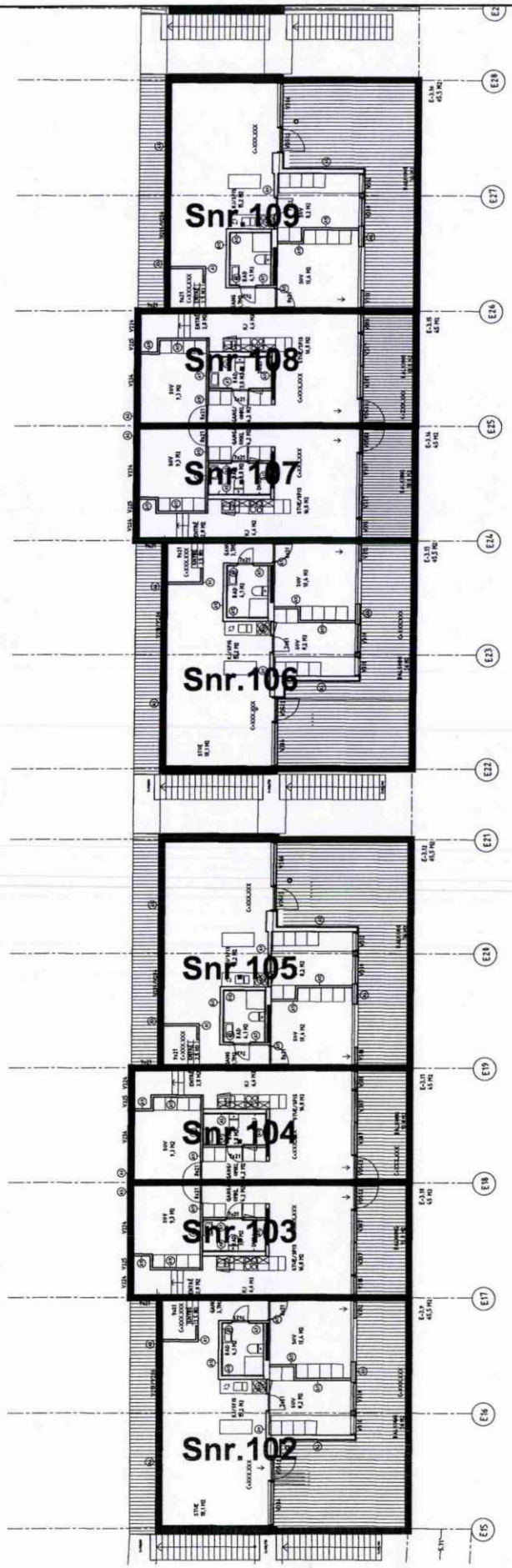
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

SEKSJONERING GNR/BNR 86/916
3 ETASJE

TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
	03	004	01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

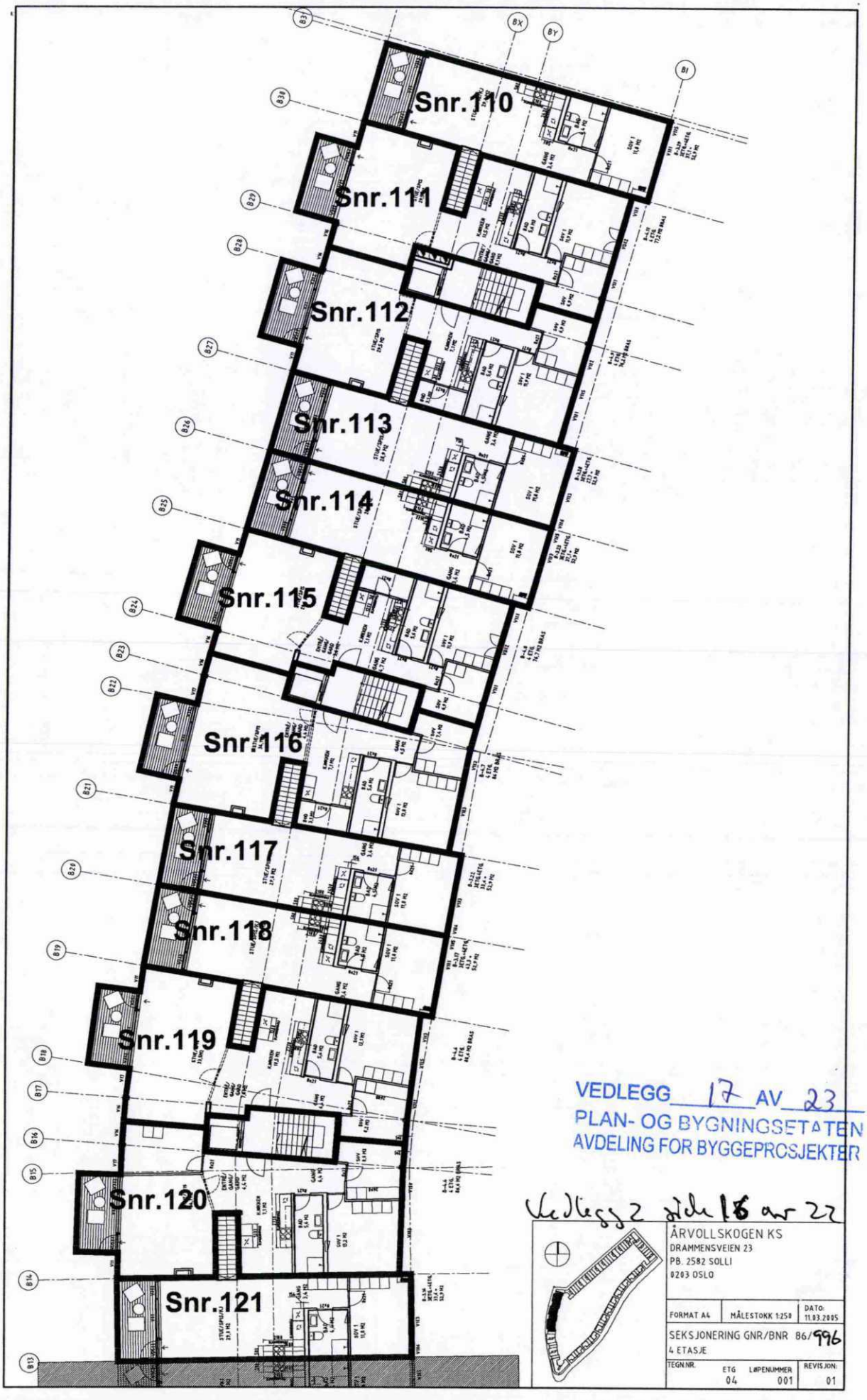
Vedlegg 2 side 15 av 22

ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

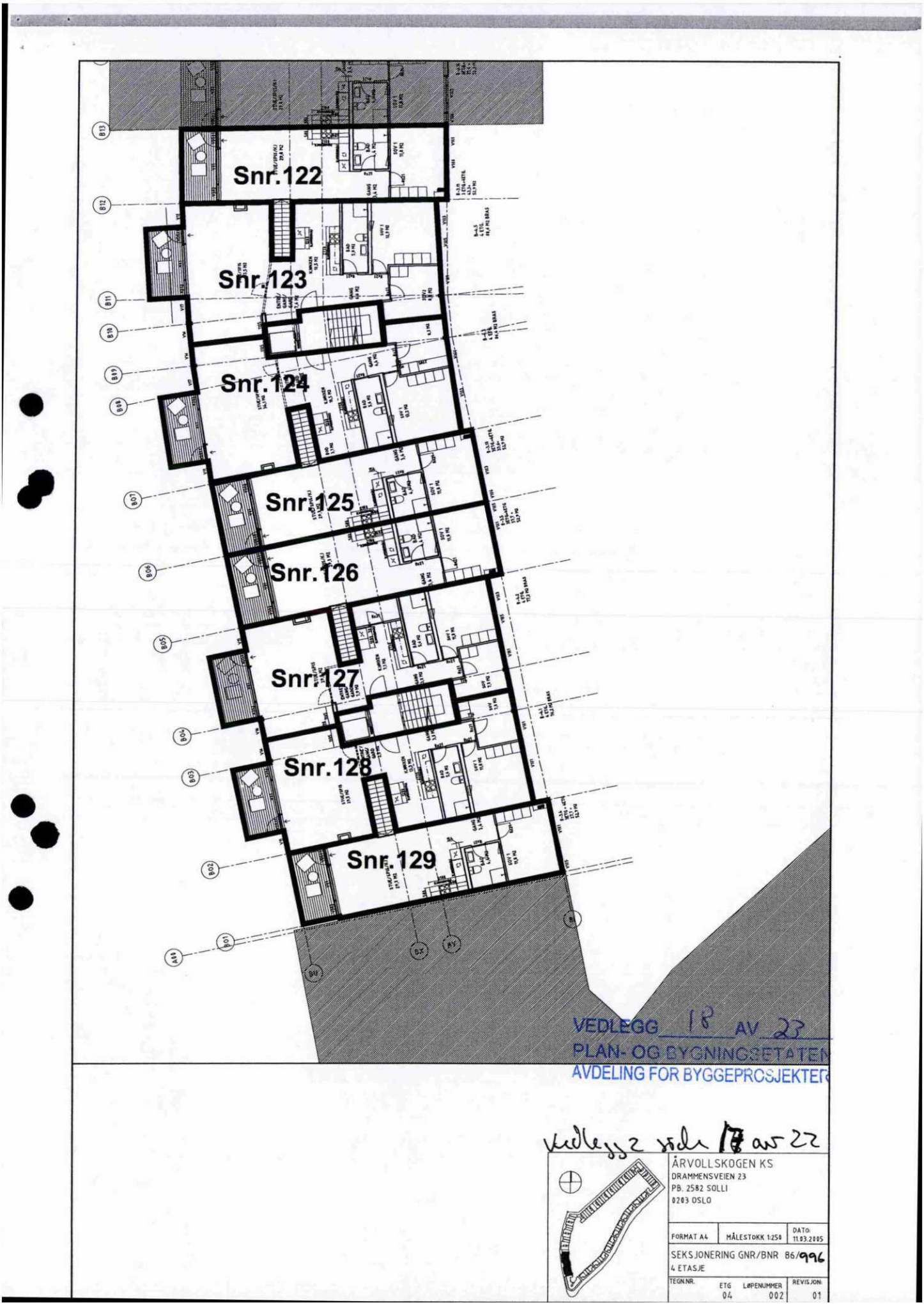
FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO: 11.03.2005

SEKSJONERING GNR/BNR 86/996
3 ETASJE

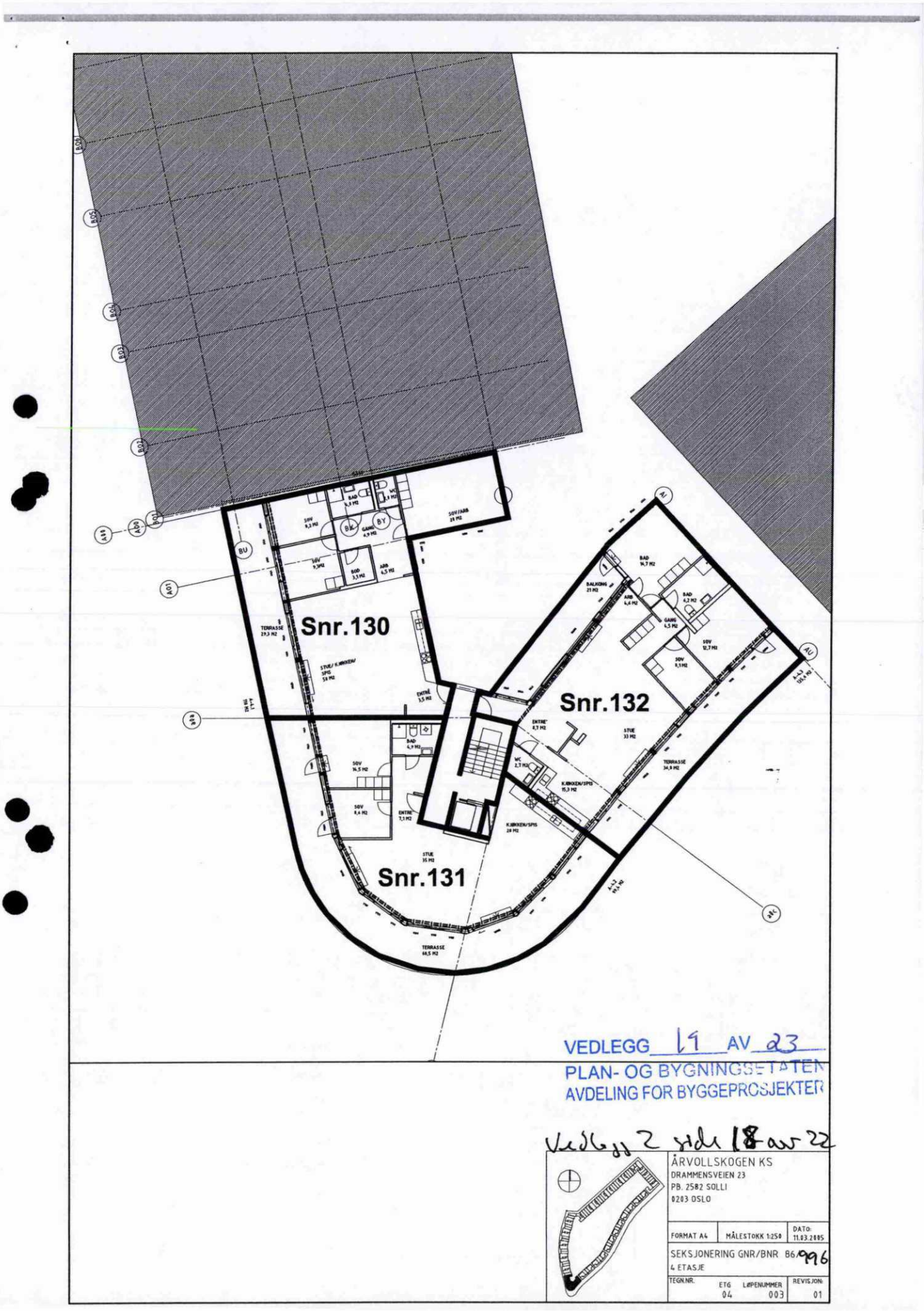
TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
	03	005	01


Snr.110
Snr.111
Snr.112
Snr.113
Snr.114
Snr.115
Snr.116
Snr.117
Snr.118
Snr.119
Snr.120
Snr.121
VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 15 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
4 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 04
LØPENUMMER 001
REVISJON: 01

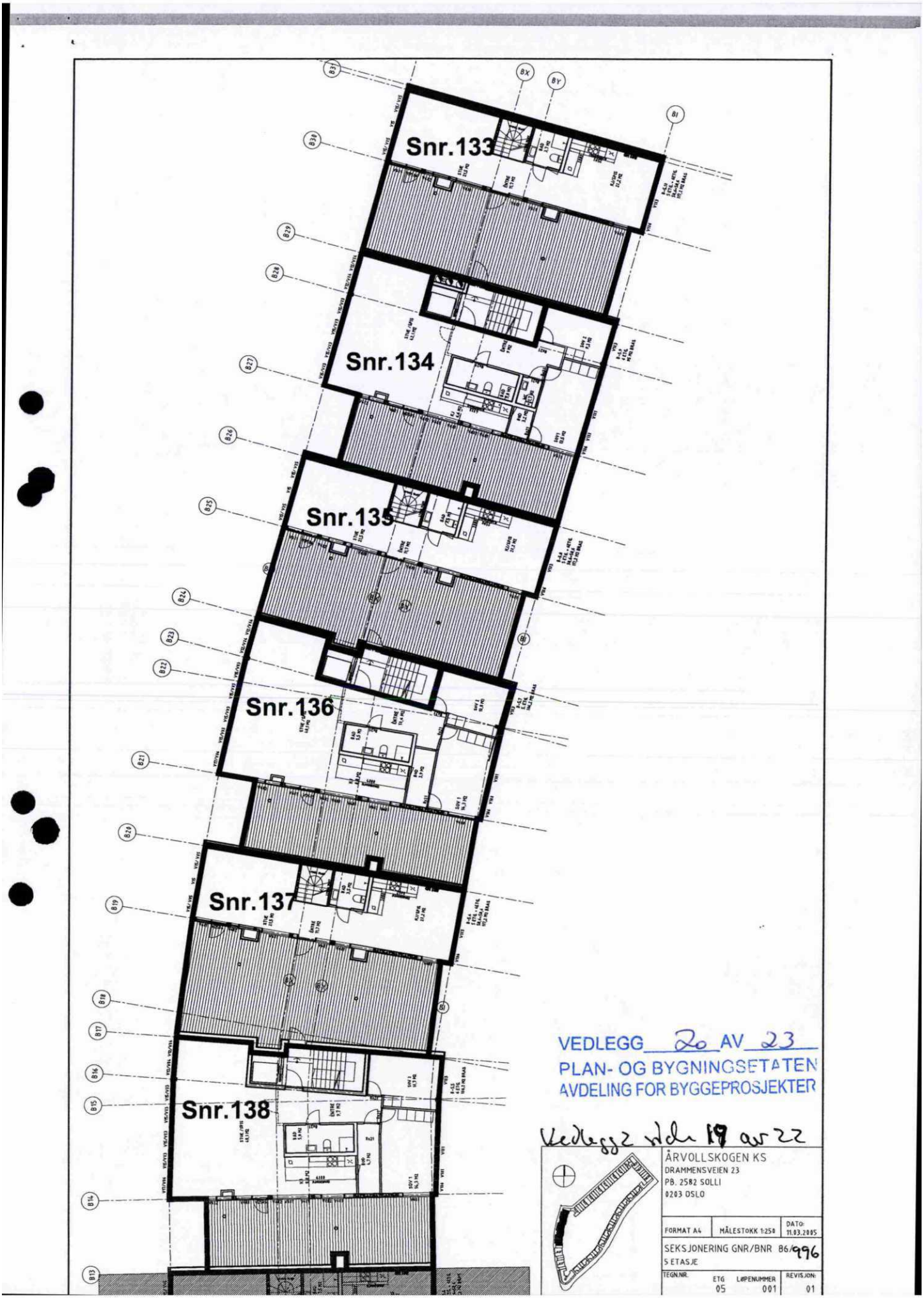
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.122
Snr.123
Snr.124
Snr.125
Snr.126
Snr.127
Snr.128
Snr.129
VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
vedlegg nr 18 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
4 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 04
LØPENUMMER 002
REVISJON: 01

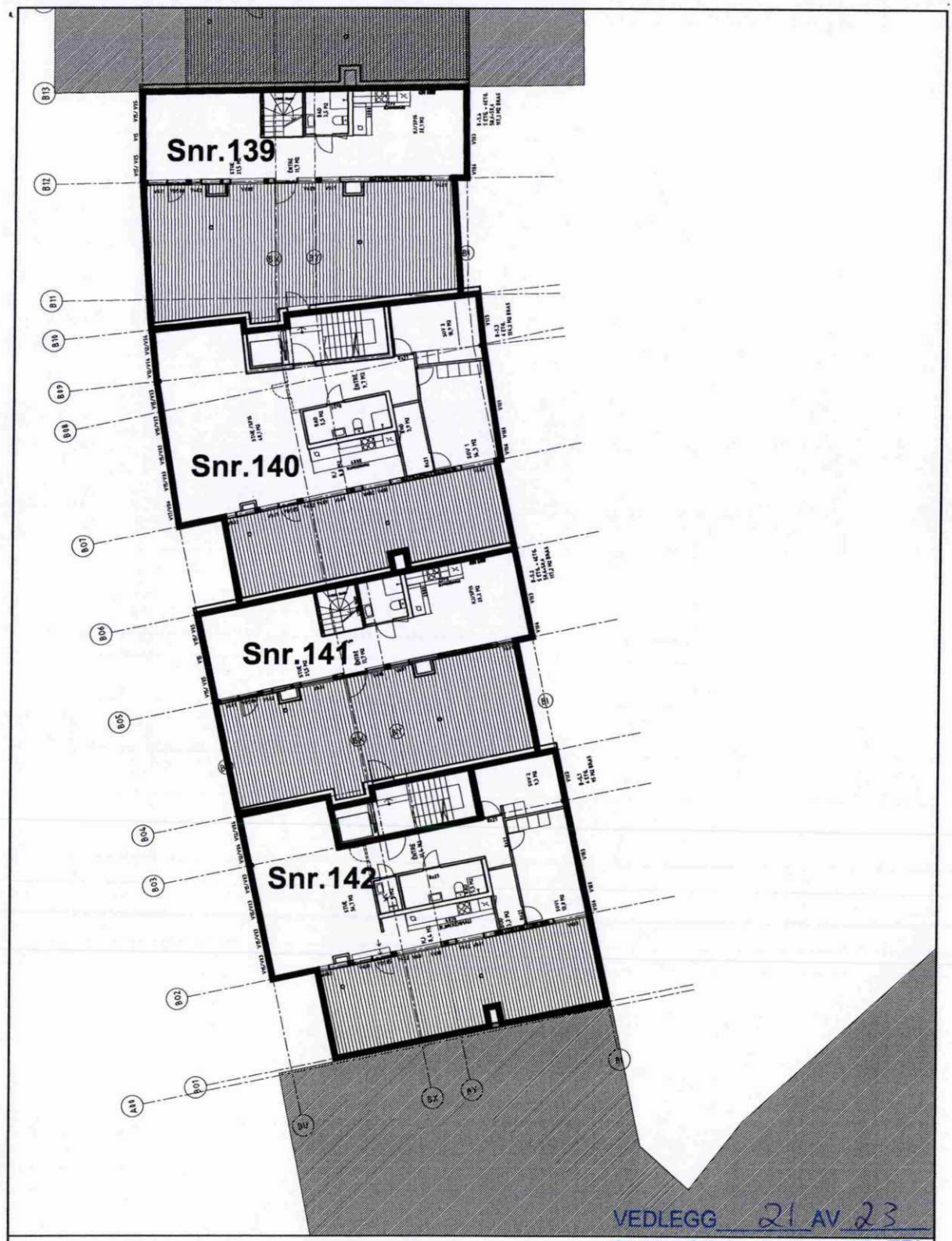
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.130
Snr.132
Snr.131
VEDLEGG 19 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 18 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
4 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 04
LØPENUMMER 003
REVISJON 01

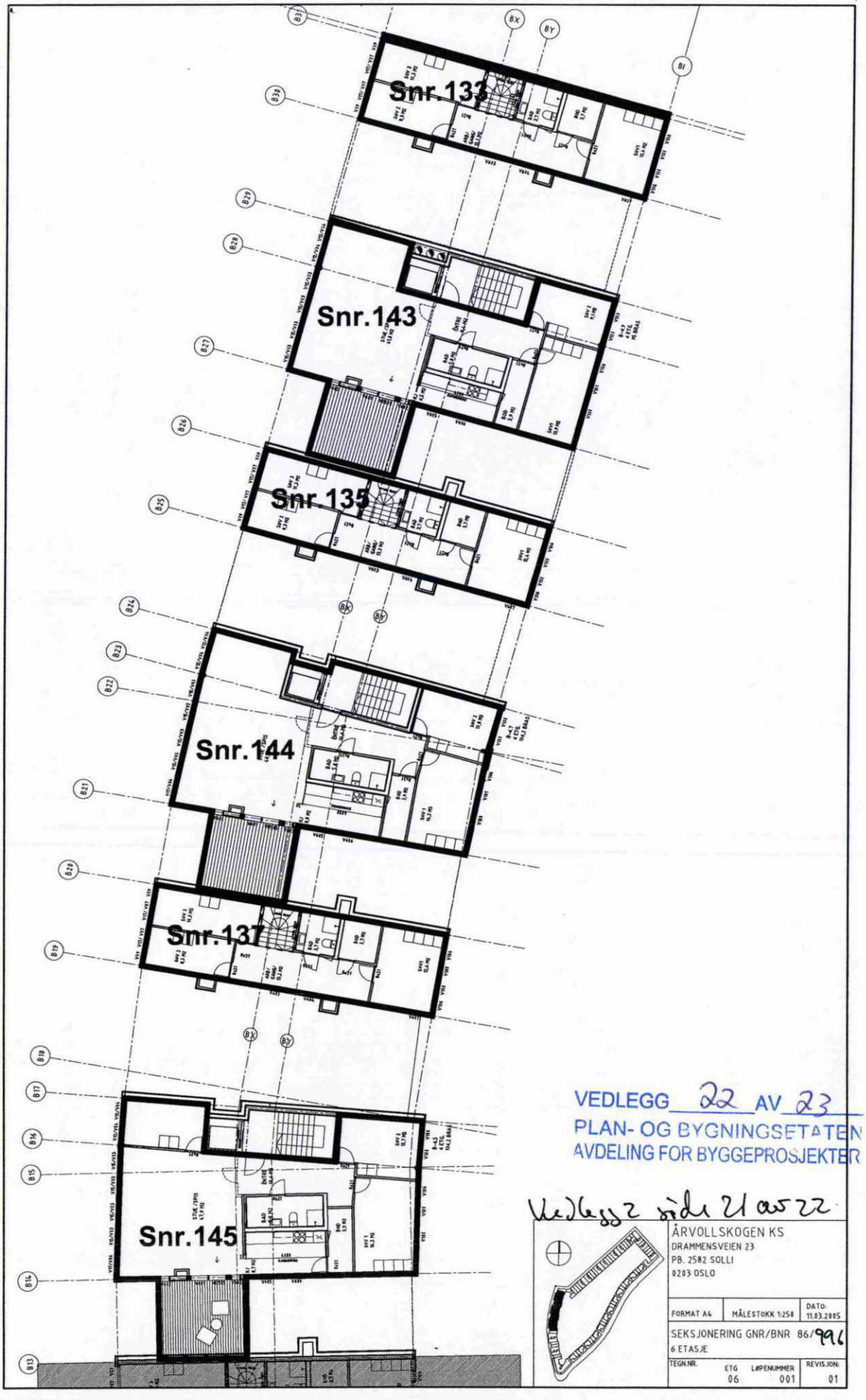
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.133
Snr.134
Snr.135
Snr.136
Snr.137
Snr.138
VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg nr 19 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
5 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 05
LØPENUMMER 001
REVISJON: 01

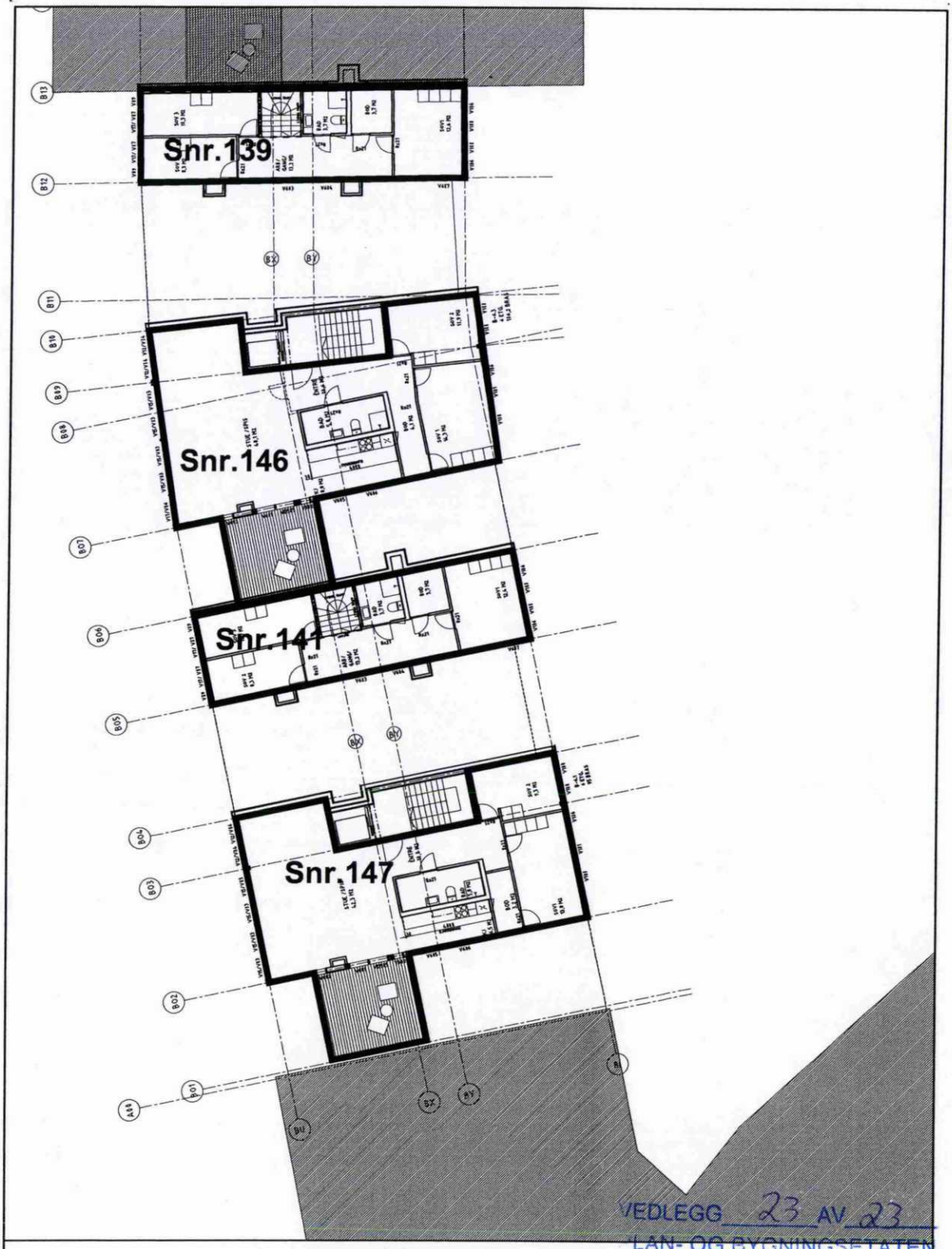
MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.139
Snr.140
Snr.141
Snr.142
VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 20 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
5 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 05
LØPENUMMER 002
REVISJON: 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Snr.133
Snr.143
Snr.135
Snr.144
Snr.137
Snr.145
VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 2 side 21 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
6 ETASJE
TEGN.NR.
ETG 06
LØPENUMMER 001
REVISJON 01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 23 AV 23
LAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 2 side 22 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
6 ETASJE

TEGN.NR.	ETG	LØPENUMMER	REVISJON:
	06	002	01

MOTTATT
- 2 MAI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0139 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3497692/24160241
Bestilling: C3 2024-06-03 (6) 95

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
274648	200	26.3.2015	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	458	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/274648/200
Uthentet 2024-06-03 12:45

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 274648 Tinglyst: 26.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201313803-3

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 86/458, 1008

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 86 bnr. 1008 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i eksisterende og regulert felles avkjørsel over gnr. 86 bnr. 458 som vist med rød skravur på kart.
2. FELLESAREAL:
   Gnr. 86 bnr. 1008 skal være til felles bruk for gnr. 86 bnr. 996, gnr. 86 bnr. 997 og gnr. 86 bnr. 998.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
86	458, 1008

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 86/458, 1008:

Sted Oslo Dato 28/11 2014 Oslo Østre Skytterlag Hjemmelshaver Org.nr. 979252668 9 siffer

EIRIK AHDELL LAIR BUGGE

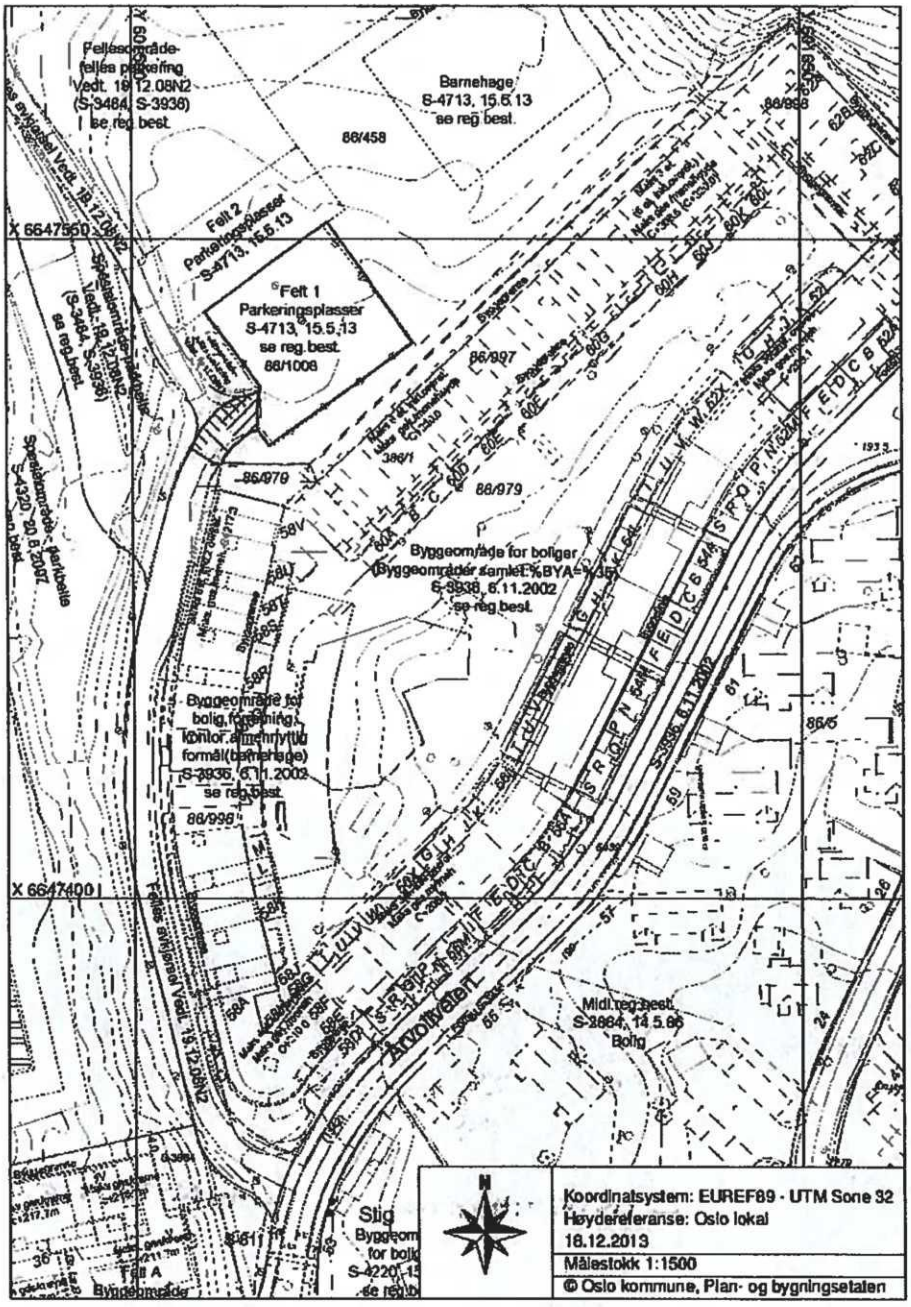
Rett underskrift bekreftes.

Rolf Andreassen
Advokat

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 19/3-2015, Anders Bull

Side 2av 2


Barnehage
S-4713, 15.5.13
se reg best.
86/458
Felt 2
Parkeringsplasser
S-4713, 15.5.13
Felt 1
Parkeringsplasser
S-4713, 15.5.13
se reg.best.
86/1008
86/997
86/979
Byggeområde for boliger
(Byggeområder samlet %BYA=%35)
S-3938, 6.11.2002
se reg best.
Byggeområde for
bolig,forretning,
kontor,allmennyttig
formål(barnehage)
S-3935, 6.11.2002
se reg.best.
86/998
Midl.reg.best.
S-3664, 14.5.86
Bolig
X 6647600
X 6647400
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
16.12.2013
Målestokk 1:1500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0139 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3497691/24160236
Bestilling: C3 2024-06-03 (6) 96

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503286	200	20.6.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	458	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2008/503286/200
Uthentet 2024-06-03 13:57

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org. nr.: 971 040 823

BILAG 6

Saksnr.:200706420-5

Doknr: 503286 Tinglyst: 20.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 86/458, 979, 998 og 386/1

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 86 bnr. 998 skal ha bruksrett til 41 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 386 bnr. 1 og 27 parkeringsplasser på gnr. 86 bnr.458 (som vist med gul farge på kart).
2. FELLESAREAL:
   Gnr. 86 bnr. 979 skal være til felles bruk for gnr. 86 bnr.996, gnr. 86 bnr. 997 og gnr. 86 bnr. 998.
3. BODER:
   Gnr. 86 bnr. 998 skal ha bruksrett til 57 boder på gnr. 386 bnr. 1.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
86	458, 979
386	1

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

Underskrifter:

For eiendom 86/979:

Rolf Andreassen i h.t. fullmakt
Advokat

Oslo 16. mai 2008

Sted | Dato | Strålfors ~~Datakvalitet~~ as Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer 94499 7431

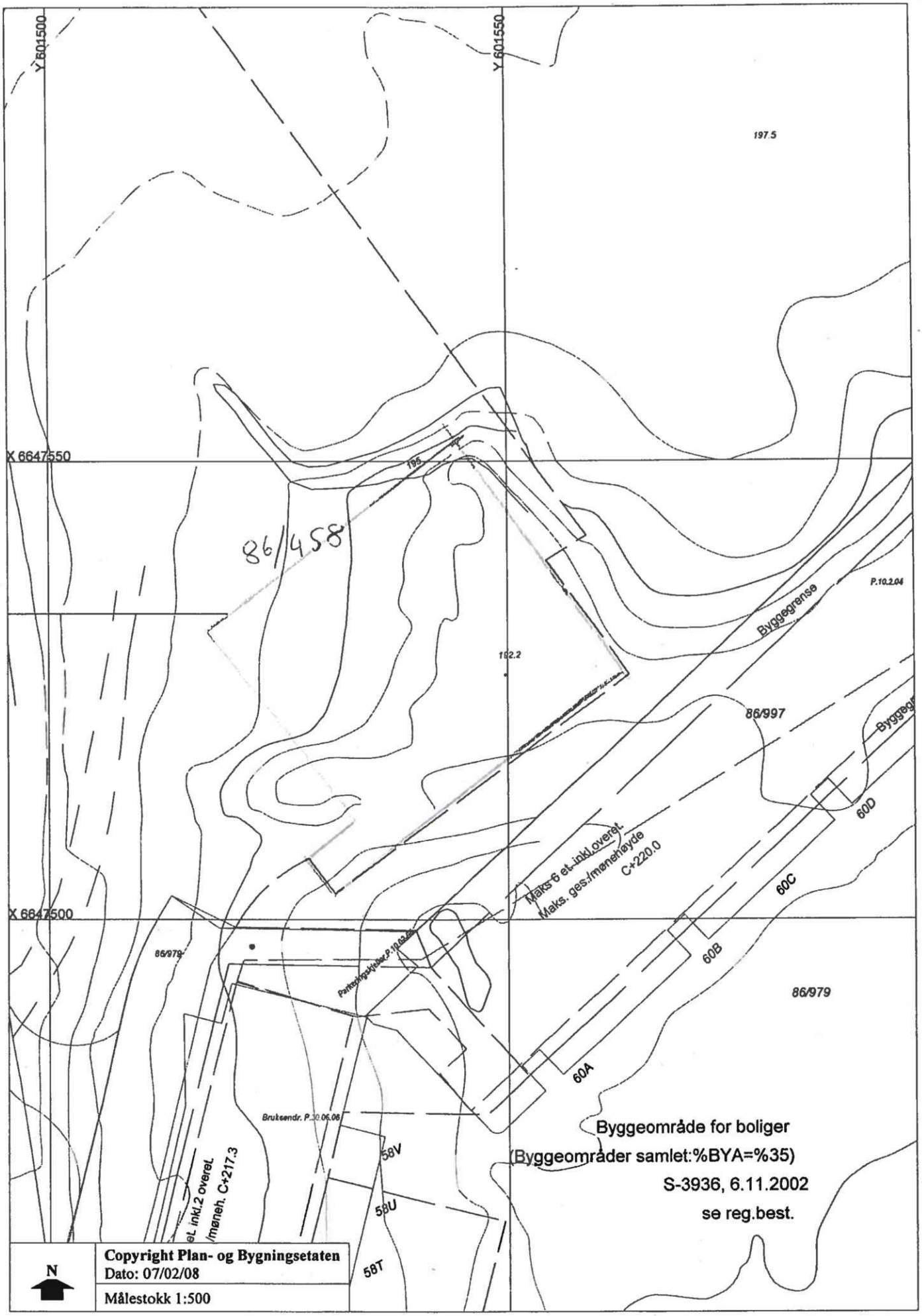
For eiendom 386/1:

Truls Eivind Aasland

Sted | Dato | Sameiet Årvollskogen garasjeanlegg Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiendom 86/458:

Sted | Dato | Oslo Østre Skytterlag Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer 974252668


Y 601500
Y 601550
X 6647550
X 6647500
197.5
195
86/458
P.10.2.04
Byggegrense
192.2
86/997
Maks 6 et. inkl.overet.
Maks. ges.mønehøyde
C+220.0
60D
60C
60B
60A
86/979
86/979
Bruksendr. P.30.06.06
58V
58U
58T
Byggeområde for boliger
(Byggeområder samlet:%BYA=%35)
S-3936, 6.11.2002
se reg.best.
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 07/02/08
Målestokk 1:500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2008/305200/200
Uthentet 2024-06-03 13:57

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org. nr.: 971 040 823

Saksnr.:200706420-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 86/458, 979, 998 og 386/1

1. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 86 bnr. 998 skal ha bruksrett til 41 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 386 bnr. 1 og 27 parkeringsplasser på gnr. 86 bnr.458 (som vist med gul farge på kart).
2. FELLESAREAL:
   Gnr. 86 bnr. 979 skal være til felles bruk for gnr. 86 bnr.996, gnr. 86 bnr. 997 og gnr. 86 bnr. 998.
3. BODER:
   Gnr. 86 bnr. 998 skal ha bruksrett til 57 boder på gnr. 386 bnr. 1.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
86	458, 979
386	1

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

Underskrifter:

For eiendom 86/979:

ROLF ANDREASEN

Oslo 16. mai 2008 sign.

Sted Dato Strålfors [illegible] as Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer [illegible] 944997431

For eiendom 386/1:

GARD S. ANDREASEN sign

SVEIN WEINHOLT sign. TRULS ELVIND AASLAND MARTIN SIEM CATO LARSEN sign

GAUTE CHRISTENSEN sign

Sted Dato sign Sameiet Årvollskogen garasjeanlegg sign Org.nr. 9 siffer

Hjemmelshaver

For eiendom 86/458:

MARIT JORSETT sign

LARS BUGGE sign

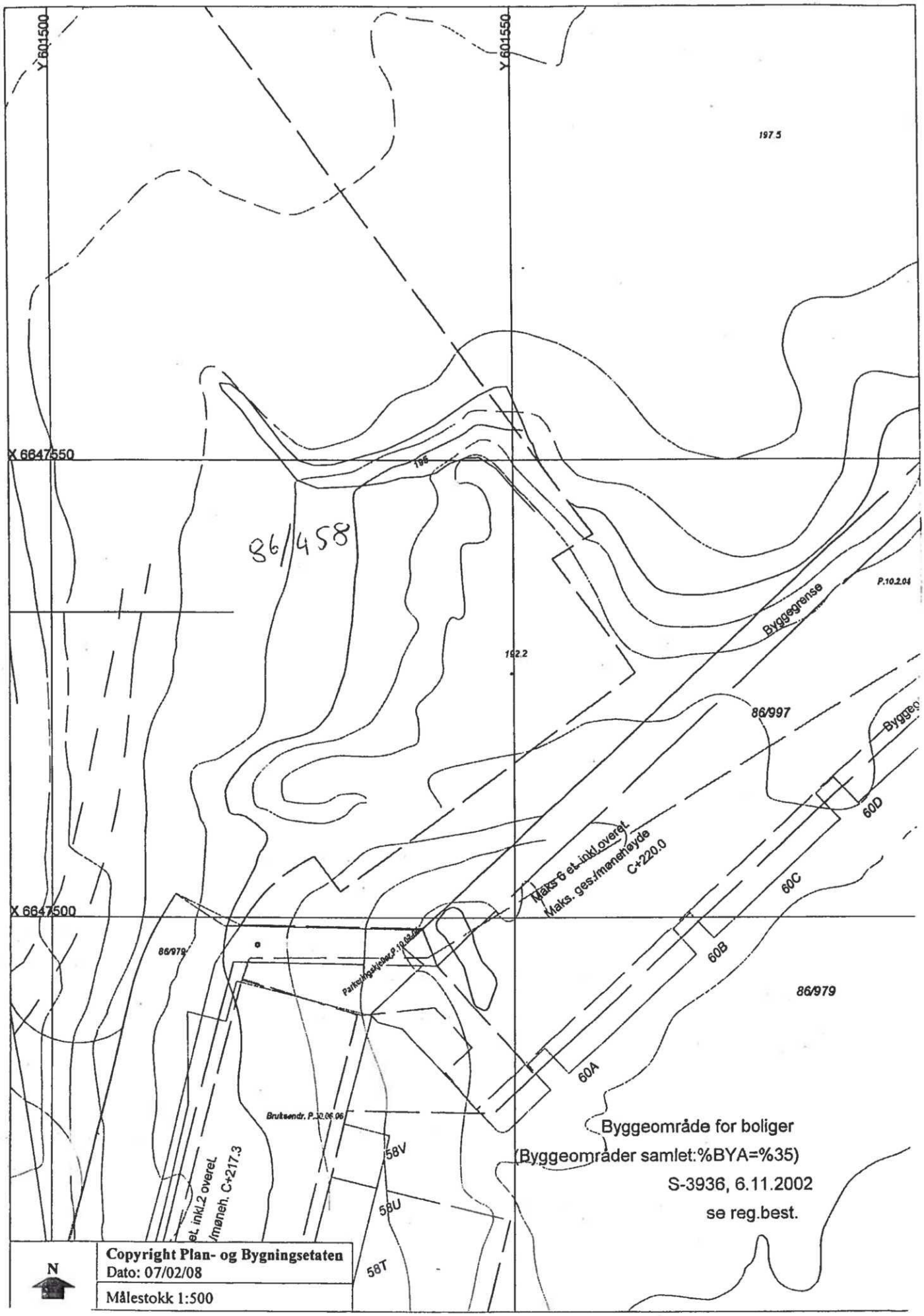
EIRIK AADELL TORE JOHANSEN STEIN HEGGEN HÅVARD LARSE sign

Sted Dato Oslo Østre Skytterlag sign. Org.nr. 9 siffer sign.

Hjemmelshaver

JAN H. JØRGENSEN sign.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Rolf Andreassen
Advokat


Y 601500
Y 601550
X 6647550
X 6647500
86/458
197.5
195
192.2
Byggegrense
P.10.2.04
86/997
86/979
60A
60B
60C
60D
58V
58U
58T
Maks 6 et. inkl.overet.
Maks. ges.mønehøyde
C+220.0
Byggeområde for boliger
(Byggeområder samlet:%BYA=%35)
S-3936, 6.11.2002
se reg.best.
Bruksendr. P.30.06.06
et. inkl.2 overet.
/møneh. C+217.3
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 07/02/08
Målestokk 1:500

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-24-0139 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3497690/24160231
Bestilling: C3 2024-06-03 (6) 92

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
113212	200	8.1.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	86	997	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/113212/200
Uthentet 2024-06-03 12:43

BILAG 1

Returneres til:
Advokat Rolf Andreassen
Postboks 1397 Vika
0114 OSLO

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Påført/rettet etter avtale m. adv. Rolf Andreassen. 13.12.06. Sue Pedwick

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	86	997		

TINGLYST
DAGBOKNR. 113212
08 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

tinglyst i sin helhet på gnr. 86 bnr. 997 i Oslo.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
~~916 482 375~~ 916 382 375	Strålfors AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	82	G	13	B	96	G	25	B	76		37	B	75		49	B	112	
2	B	88	G	14	B	96	G	26	B	65		38	B	71		50	B	102	
3	B	139	G	15	B	94	G	27	B	76		39	B	75		51	B	71	
4	B	139	G	16	B	80	G	28	B	95	G	40	B	71		52	B	71	
5	B	74	G	17	B	96	G	29	B	106	G	41	B	75		53	B	100	
6	B	88	G	18	B	96	G	30	B	95	G	42	B	69		54	B	109	
7	B	139	G	19	B	94	G	31	B	106	G	43	B	73		55	B	112	
8	B	78	G	20	B	139	G	32	B	95	G	44	B	69		56	B	100	
9	B	96	G	21	B	74	G	33	B	106	G	45	B	73		57	B	73	
10	B	96	G	22	B	88	G	34	B	65		46	B	69		58	B	93	
11	B	94	G	23	B	139	G	35	B	76		47	B	73		59	B	100	
12	B	80	G	24	B	65		36	B	78		48	B	80		60	B	109	

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

Sum tellere: 1 = nevner: Se vedlagte ark med ytterligere 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: 113212 Tinglyst: 08.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
19.07.06	Strålfors AS Rolf Andreassen i hht. fullmakt

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, 19.07.06	Strålfors AS Rolf Andreassen advokat i hht. fullmakt	

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	997		1-105	OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
OSLO 20/12-06	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=sameseksjon bolig, SN=sameseksjon 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
19.07.06	Strålfors AS Rolf Andreassen i hht. fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/113212/200
Uthentet 2024-06-03 12:43

PKT. 3 i)

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering gnr. 142, bnr. 296, Ullensaker, datert 03.05.2006

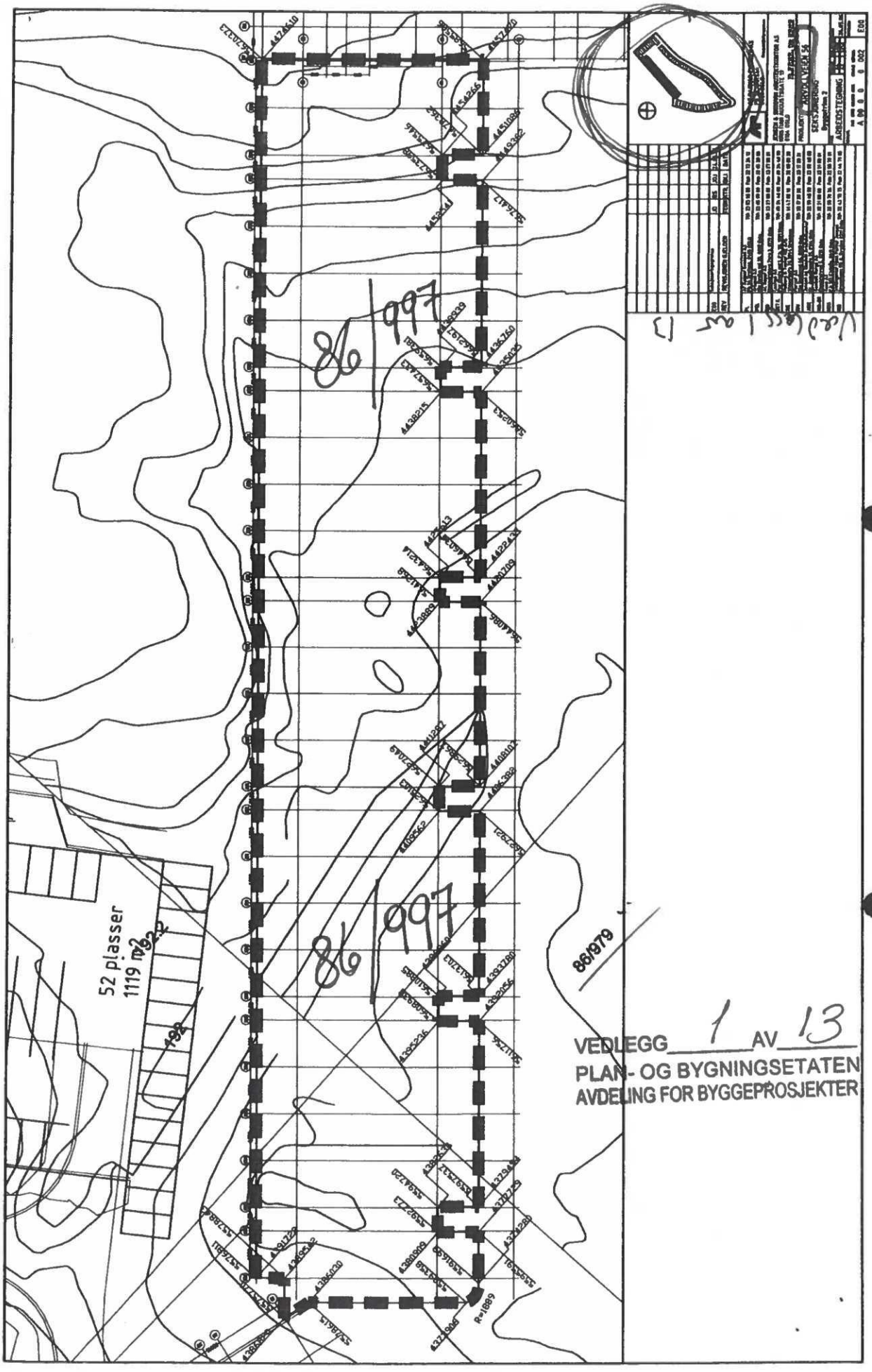
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

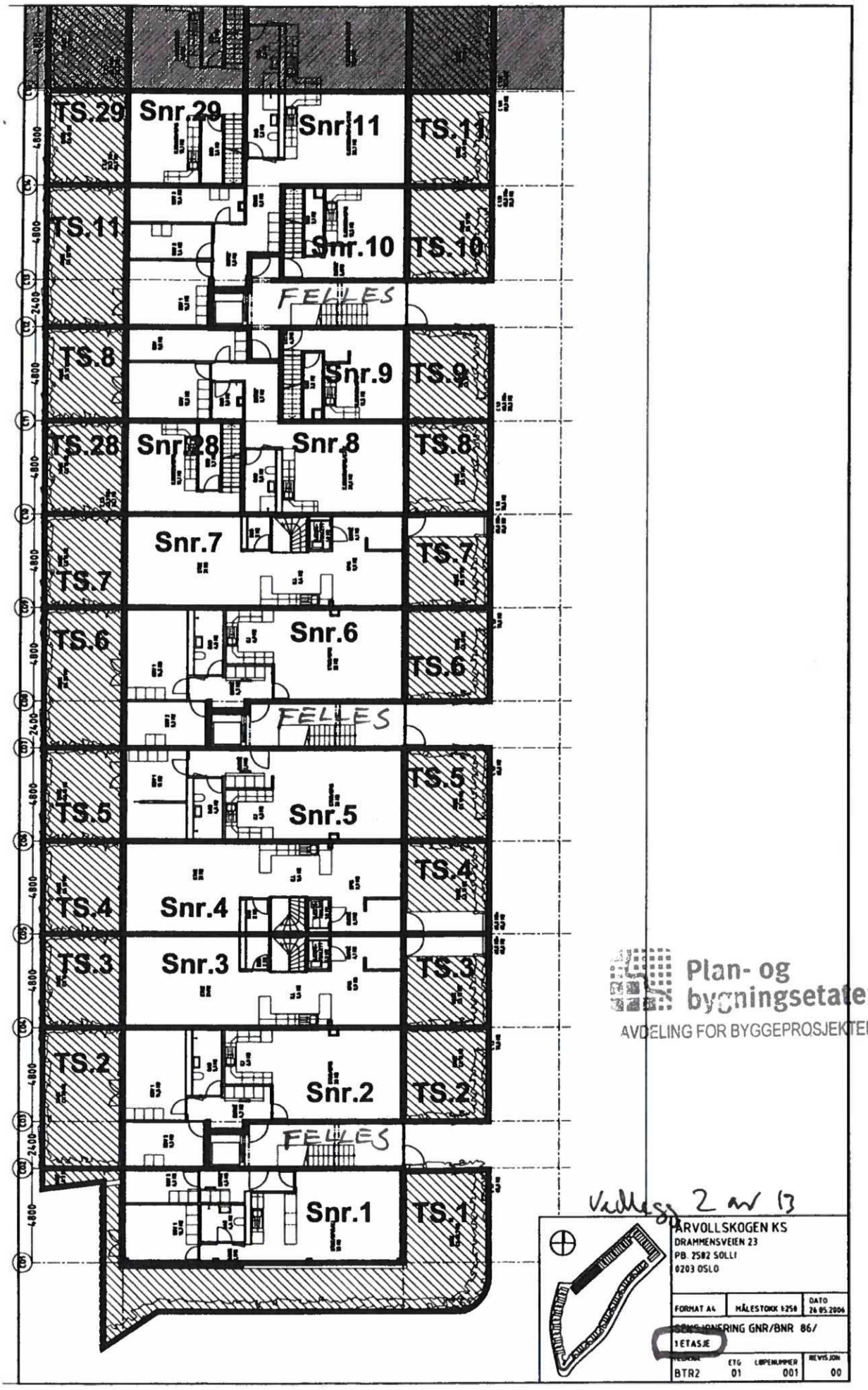
S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	112		79	B	112		97	B	95					
62	B	100		80	B	102		98	B	100					
63	B	73		81	B	73		99	B	95					
64	B	73		82	B	78		100	B	101					
65	B	100		83	B	75		101	B	95					
66	B	109		84	B	75		102	B	101					
67	B	112		85	B	75		103	B	95					
68	B	101		86	B	72		104	B	100					
69	B	73		87	B	75		105	B	95					
70	B	73		88	B	70									
71	B	100		89	B	73									
72	B	109		90	B	70									
73	B	112		91	B	73									
74	B	102		92	B	70									
75	B	73		93	B	73									
76	B	85		94	B	91									
77	B	100		95	B	95									
78	B	109		96	B	100									
				Sum tellere:			9459		= nevner		9459				

Oslo, 19.07.2006
Strålfors AS

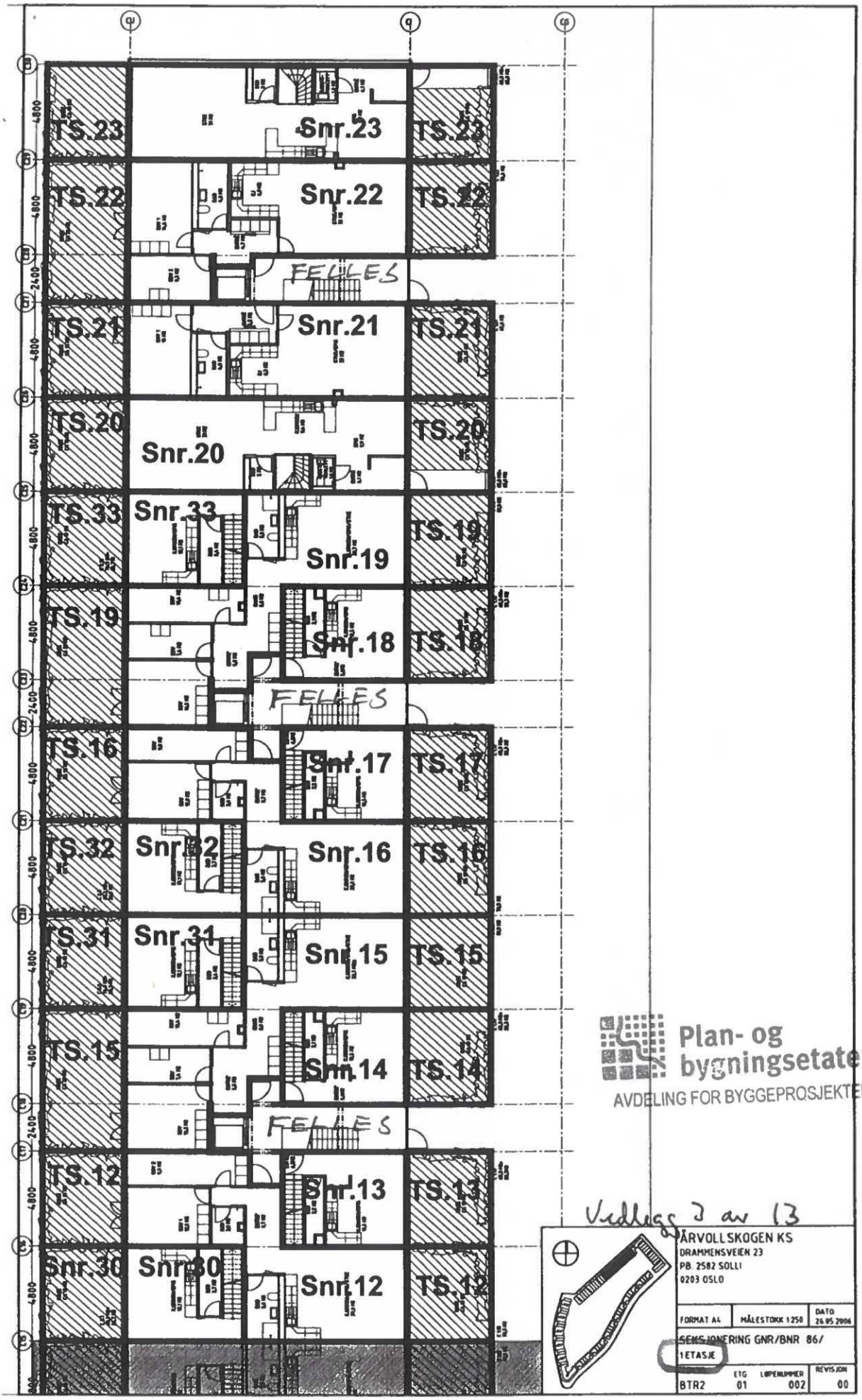
Rolf Andreassen i hht. fullmakt

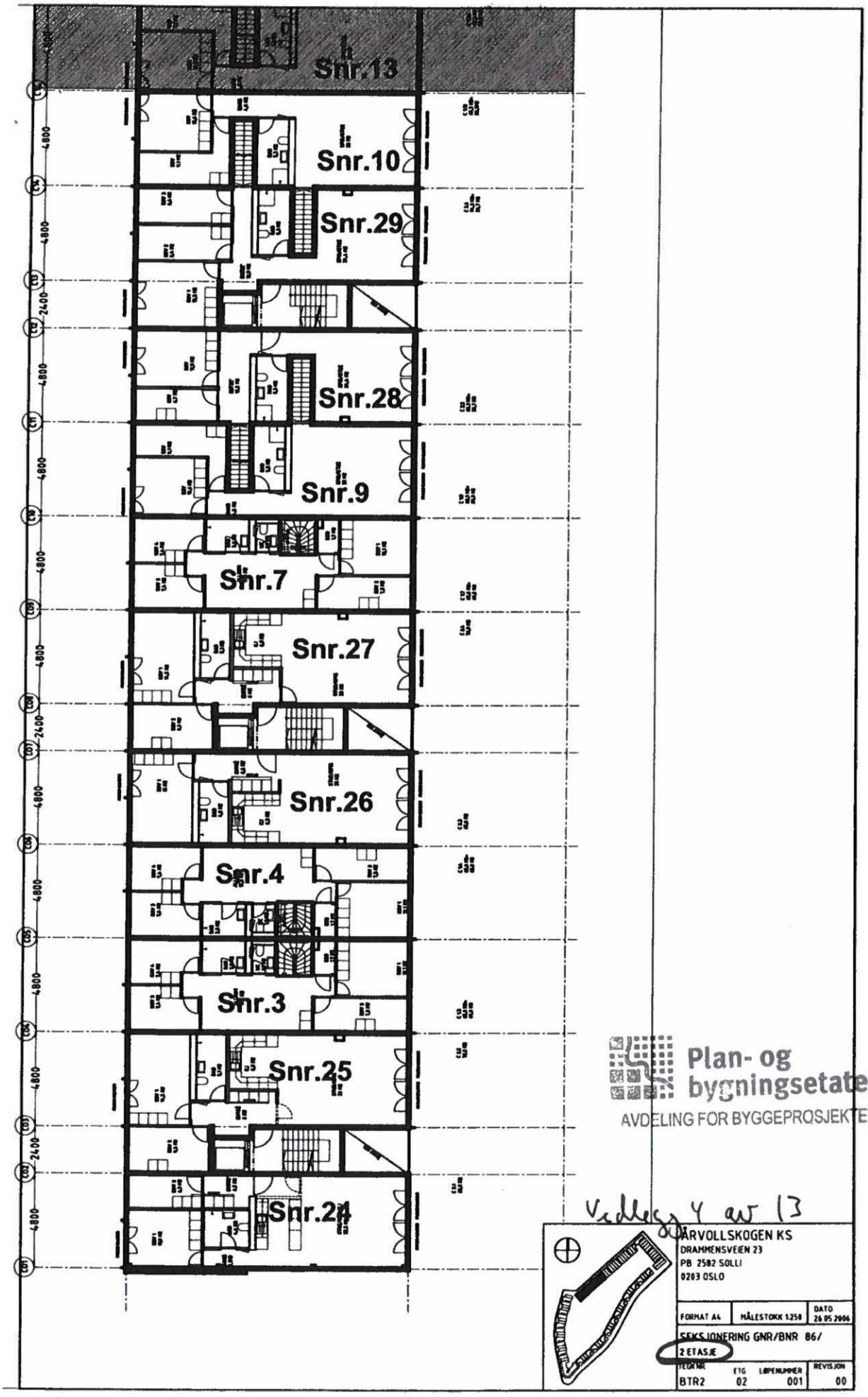
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


86/997
86/997
52 plasser
1119 m2
86/979
VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TS.23
Snr.23
TS.22
Snr.22
FELLES
TS.21
Snr.21
TS.20
Snr.20
TS.33
Snr.33
Snr.19
TS.19
Snr.18
FELLES
TS.16
Snr.17
TS.32
Snr.32
Snr.16
TS.31
Snr.31
Snr.15
TS.15
Snr.14
FELLES
TS.12
Snr.13
Snr.30
Snr.12
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 3 av 13
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 26.05.2006
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
1ETASJE
BTR2
ETG 01
LØPENUMMER 002
REVISJON 00



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

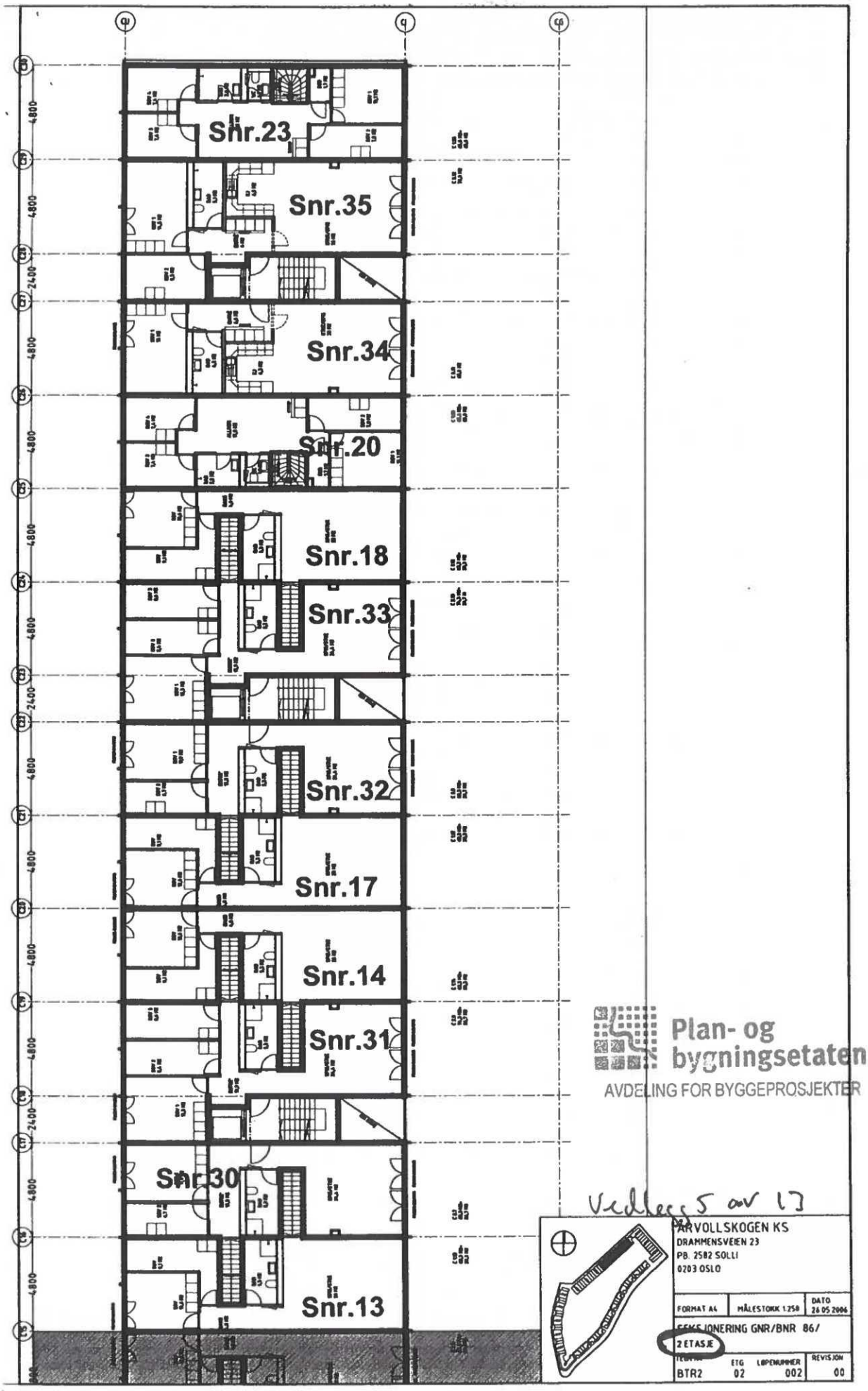
Vedlegg 4 av 13

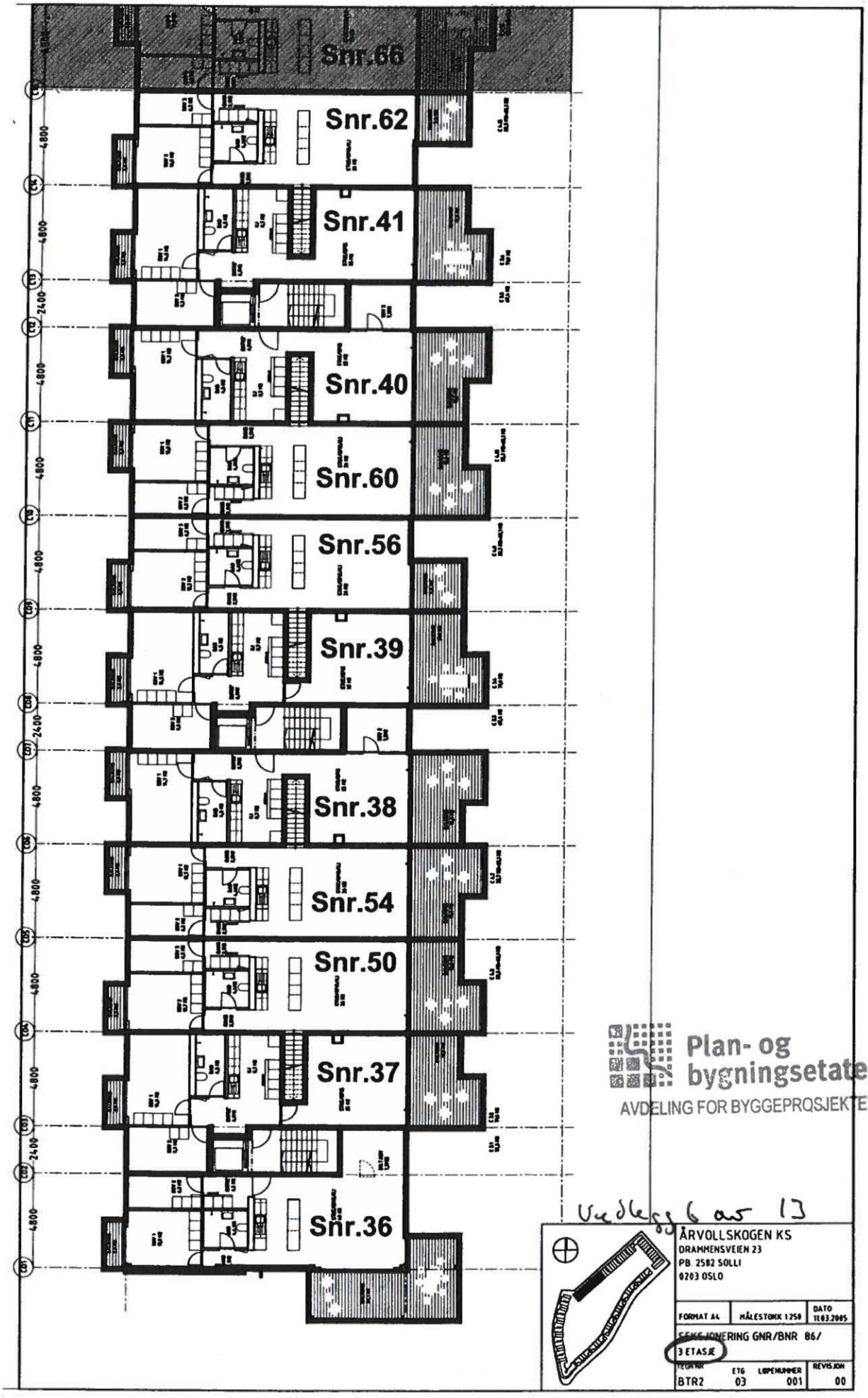
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB 2582 SOLLI
0203 OSLO

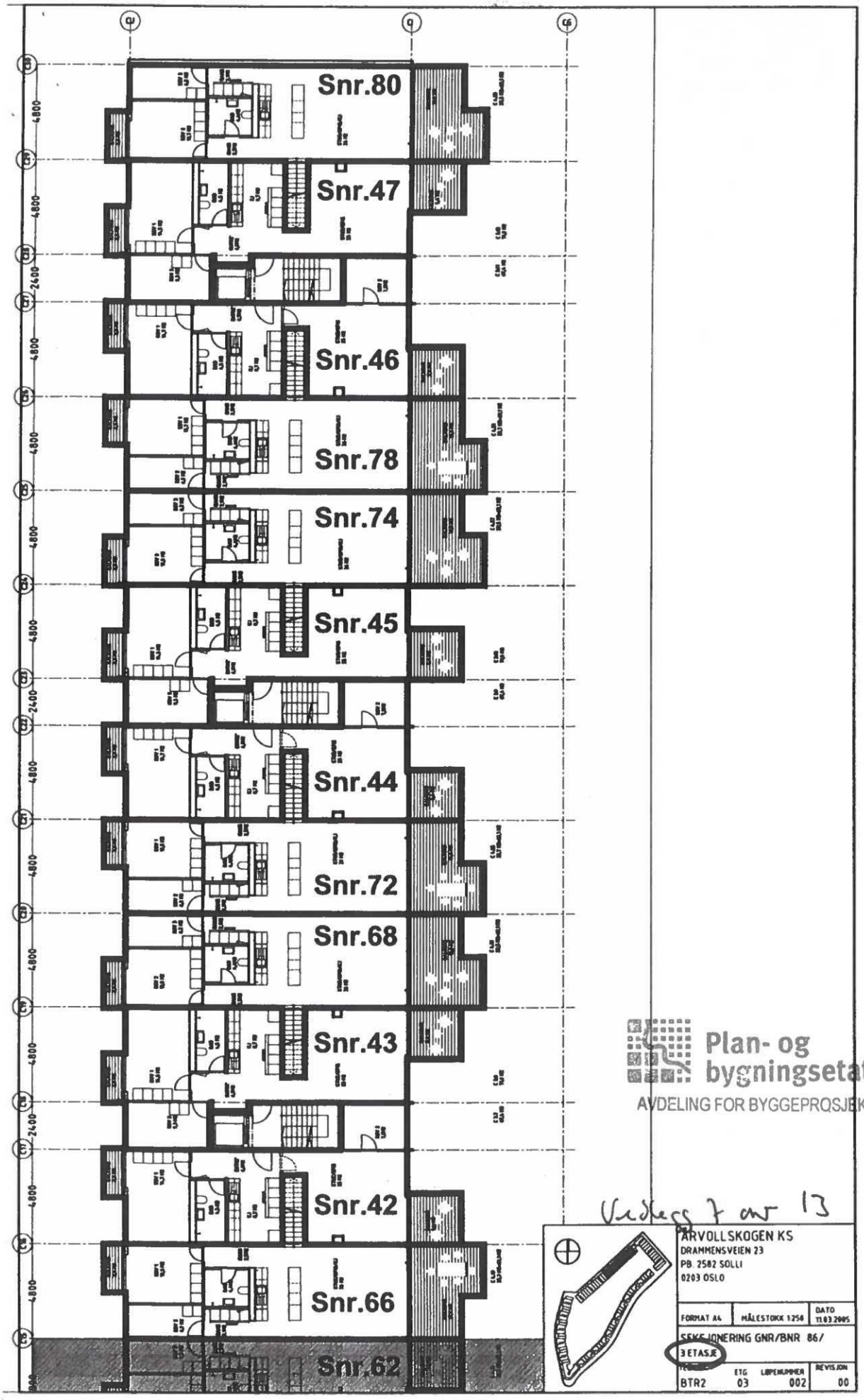
FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO 26 05 2006

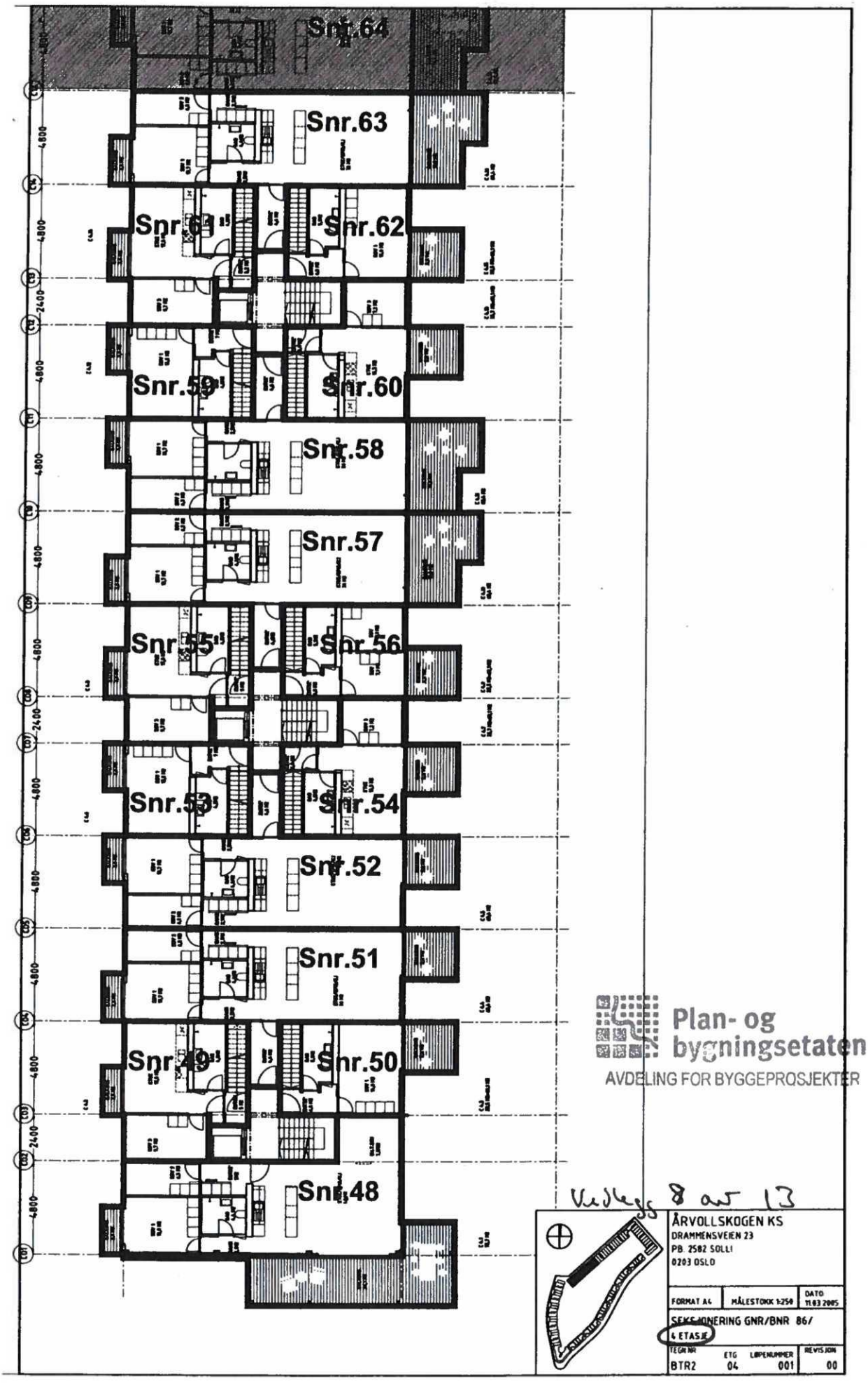
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
2 ETASJE

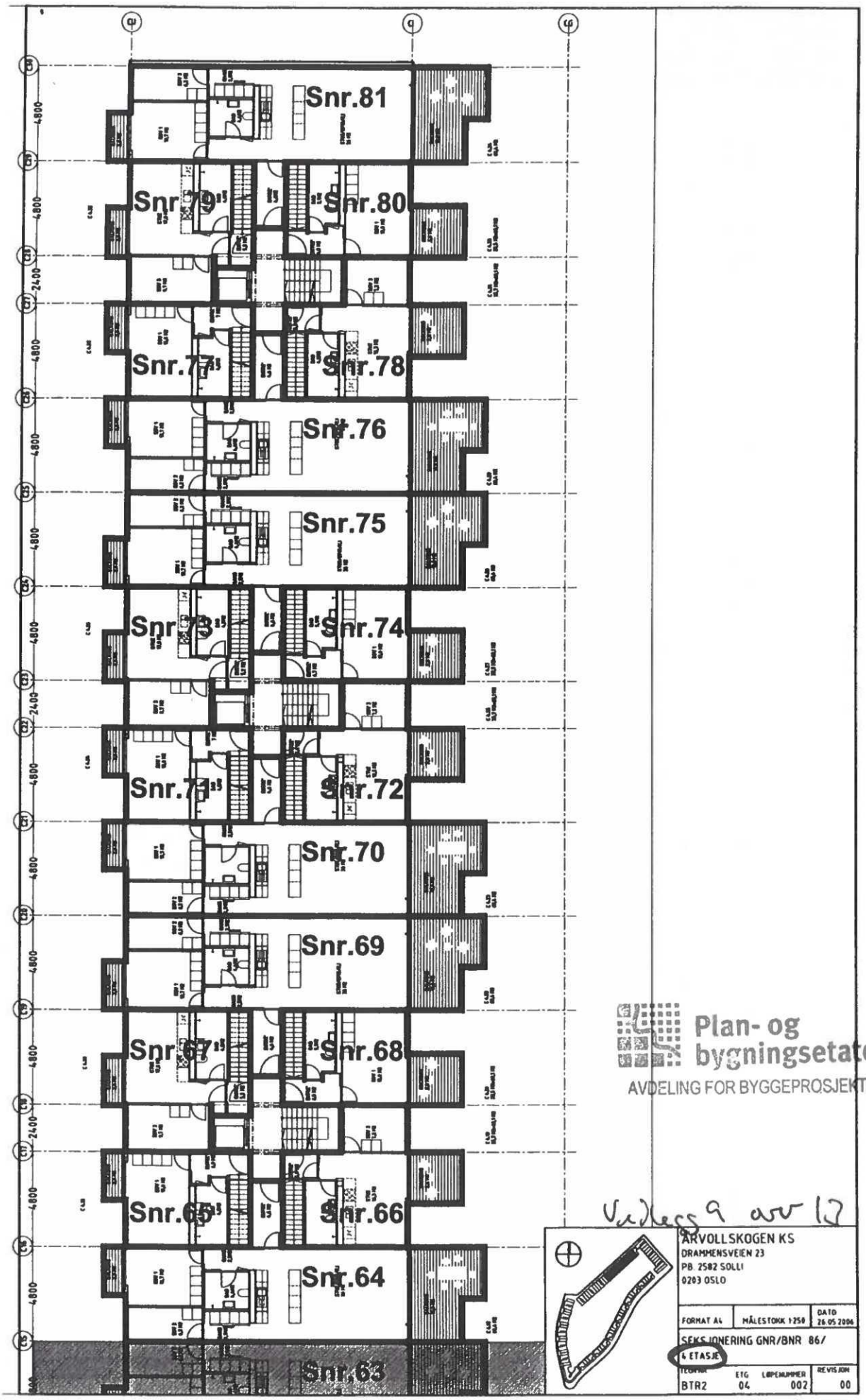
TEGNR	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
BTR2	02	001	00


Snr.23
Snr.35
Snr.34
Snr.20
Snr.18
Snr.33
Snr.32
Snr.17
Snr.14
Snr.31
Snr.30
Snr.13
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 5 av 17
ARVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 26.05.2006
2 ETASJE
BTR2
ETG 02
LØPENUMMER 002
REVISJON 00

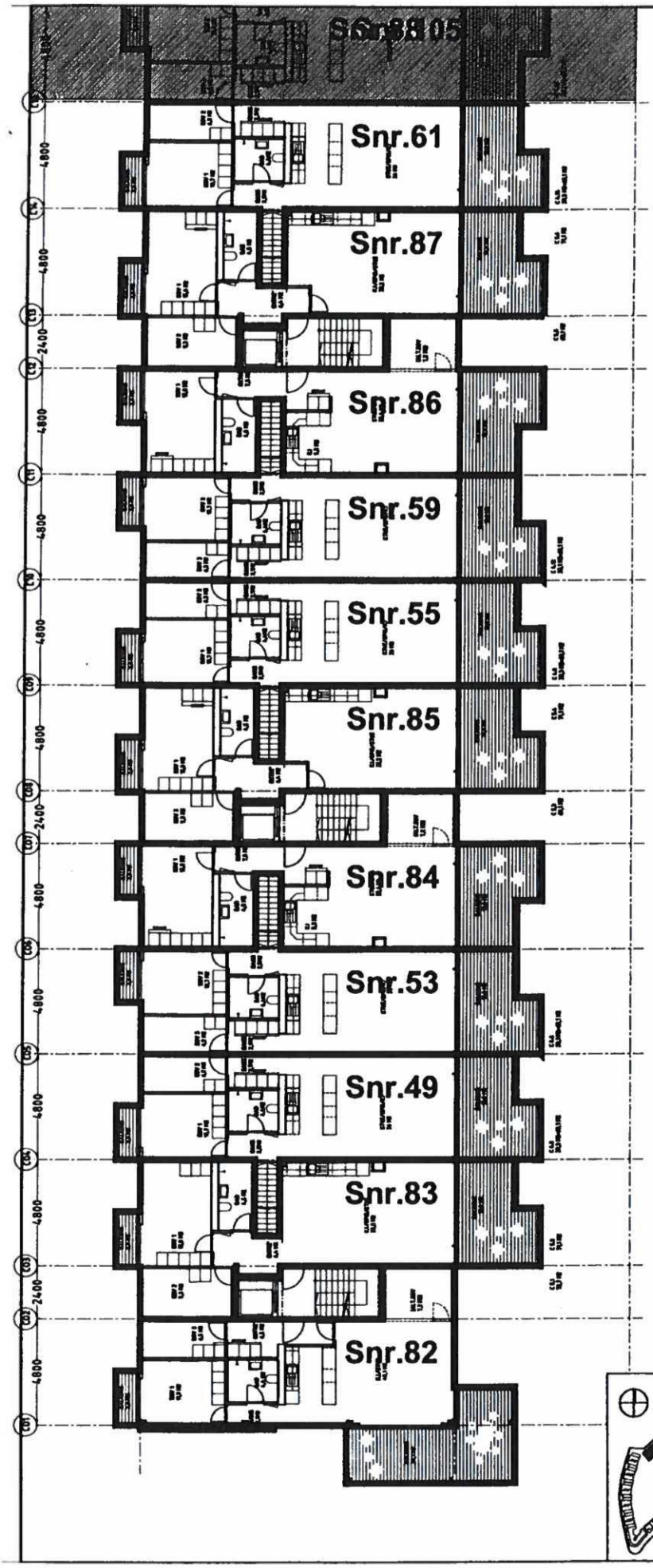

Snr.66
Snr.62
Snr.41
Snr.40
Snr.60
Snr.56
Snr.39
Snr.38
Snr.54
Snr.50
Snr.37
Snr.36
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 6 av 13
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 11.03.2005
3 ETASJE
BTR2
03
001
00


Snr.80
Snr.47
Snr.46
Snr.78
Snr.74
Snr.45
Snr.44
Snr.72
Snr.68
Snr.43
Snr.42
Snr.66
Snr.62
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 7 av 13
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 11.03.2005
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
3 ETASJE
BTR2
ETG 03
LØPENUMMER 002
REVISJON 00


Snr.64
Snr.63
Snr.61
Snr.62
Snr.59
Snr.60
Snr.58
Snr.57
Snr.55
Snr.56
Snr.53
Snr.54
Snr.52
Snr.51
Snr.49
Snr.50
Snr.48
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 8 av 13
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 11.03.2005
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
4 ETASJE
TEGN NR
ETG
LØPENUMMER
REVISJON
BTR2
04
001
00


Snr.81
Snr.79
Snr.80
Snr.77
Snr.78
Snr.76
Snr.75
Snr.73
Snr.74
Snr.71
Snr.72
Snr.70
Snr.69
Snr.67
Snr.68
Snr.65
Snr.66
Snr.64
Snr.63
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 9 av 17
ARVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 26.05.2006
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
4 ETASJE
TEGNING
ETG
LØPENUMMER
REVISJON
BTR2
04
002
00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/113212/200
Uthentet 2024-06-03 12:43



VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

5. etg.

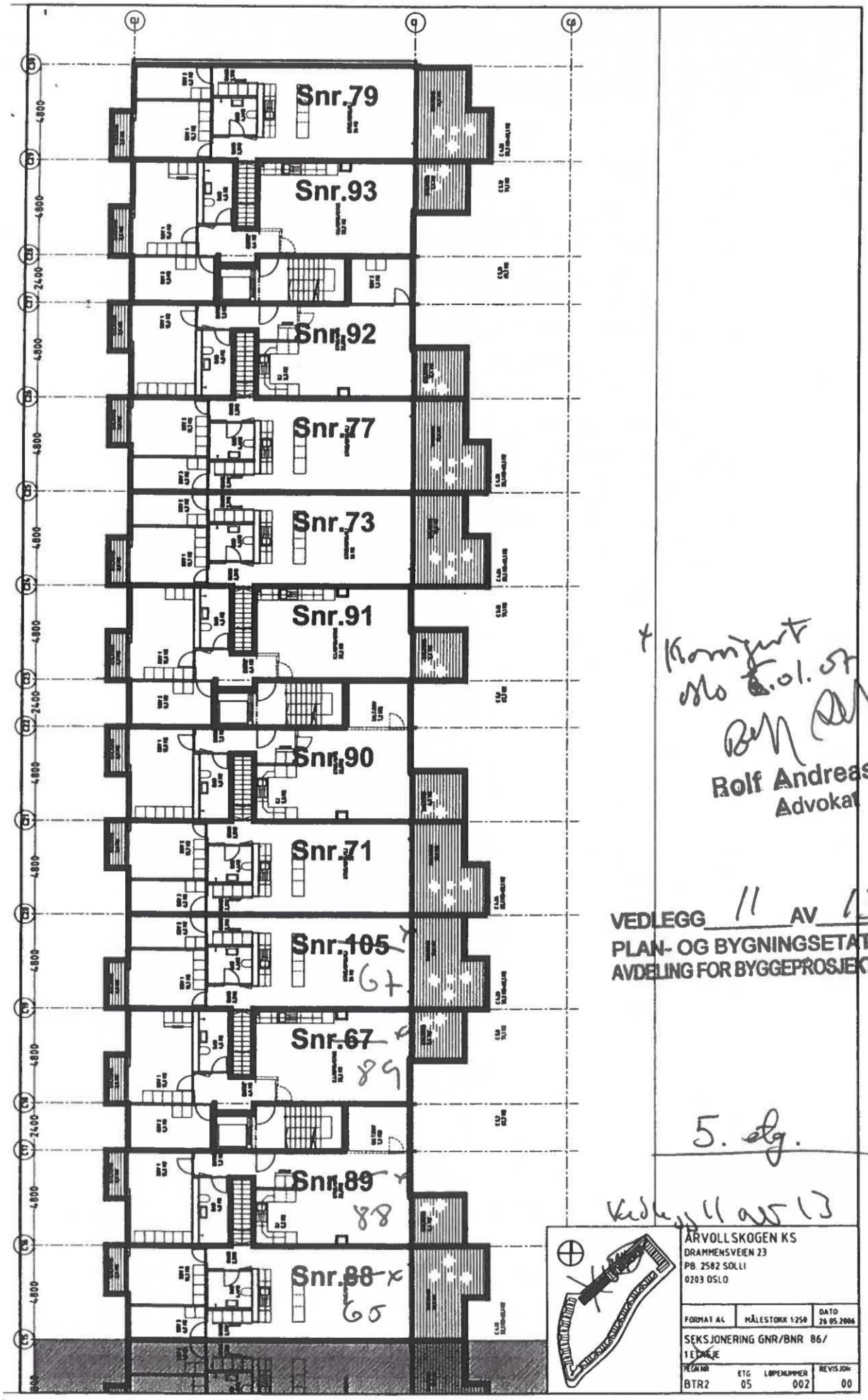
Vedlegg 10 av 13

ARVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO 26.05.2006

SEKSJONERING GNR/BNR 86/
1 ETASJE

TEGN NR	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
BTR2	05	001	00



Rolf Andreassen
Advokat

VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

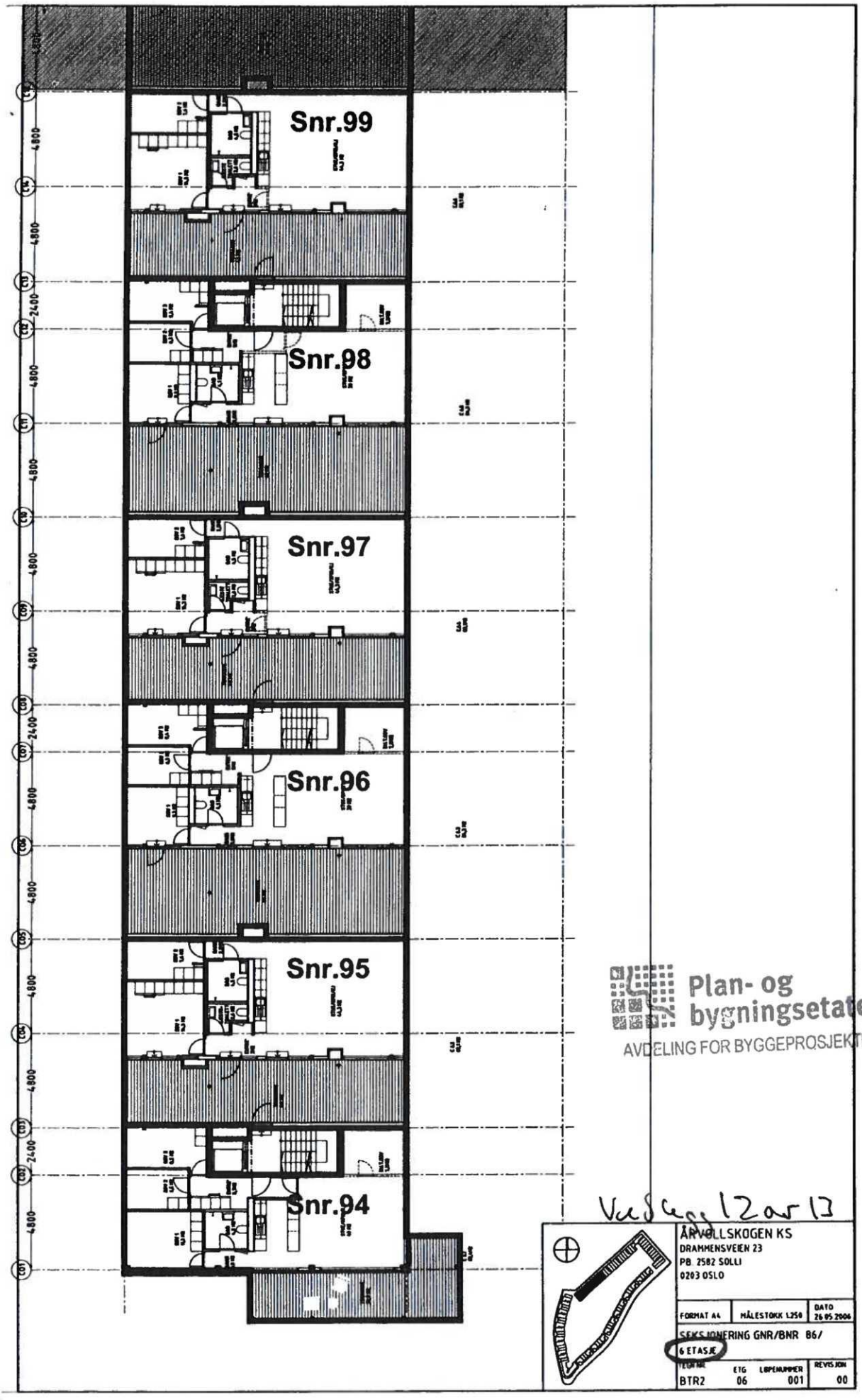
5. etg.

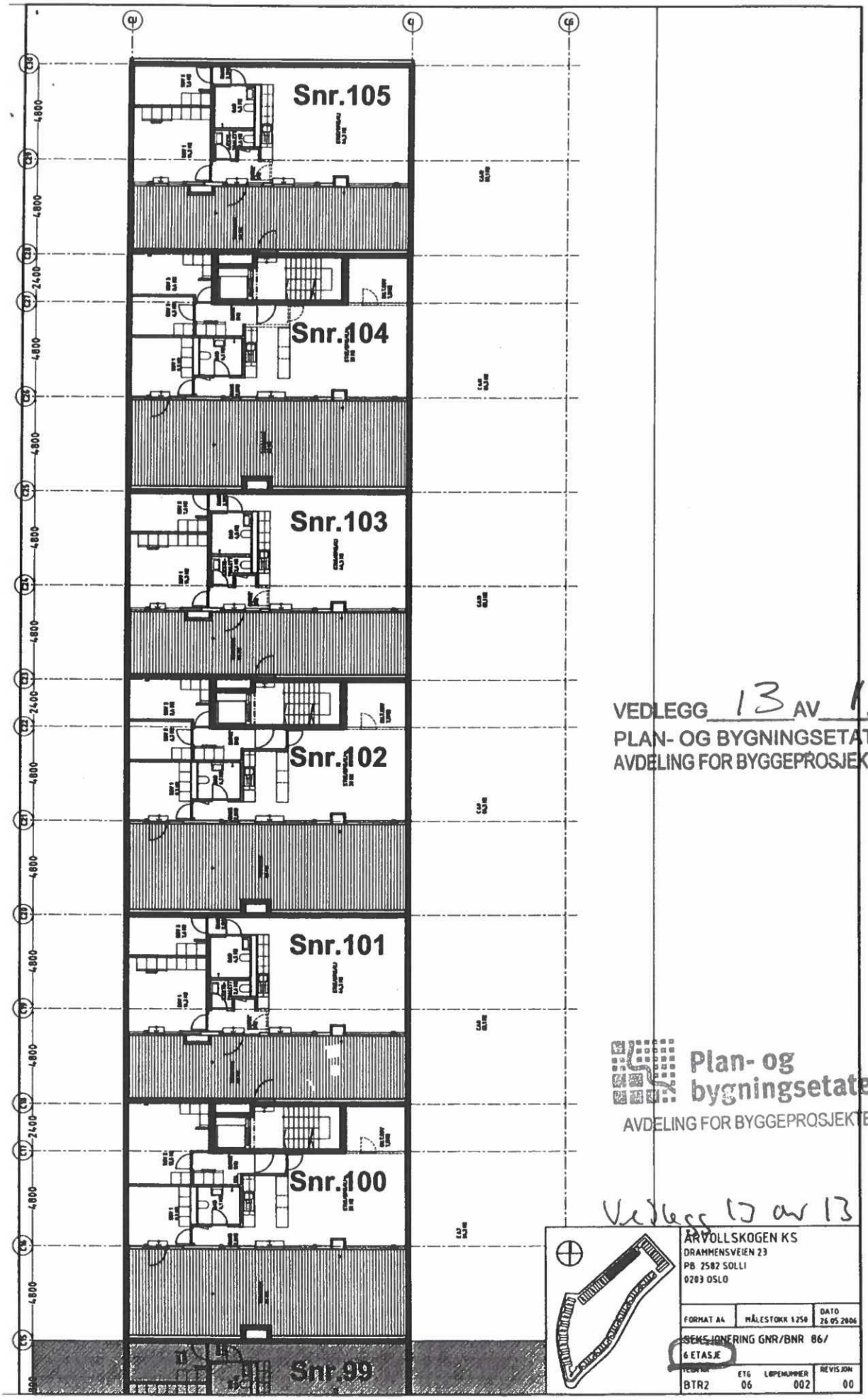
ARVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO 26.05.2006

SEKSJONERING GNR/BNR 86/
1 ETASJE

PLAN NR	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
BTR2	05	002	00


Snr.99
Snr.98
Snr.97
Snr.96
Snr.95
Snr.94
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedlegg 12 av 13
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB. 2582 SOLLI
0203 OSLO
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO 26.05.2006
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
6 ETASJE
BTR2
06
001
00



VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 13 av 13

ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 23
PB 2582 SOLLI
0203 OSLO

FORMAT A4	MÅLESTOKK 1:250	DATO 26.05.2006

SEKSJONERING GNR/BNR 86/
6 ETASJE

TEGNR	ETG	LØPENUMMER	REVISJON
BTR2	06	002	00

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.

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.

§ 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

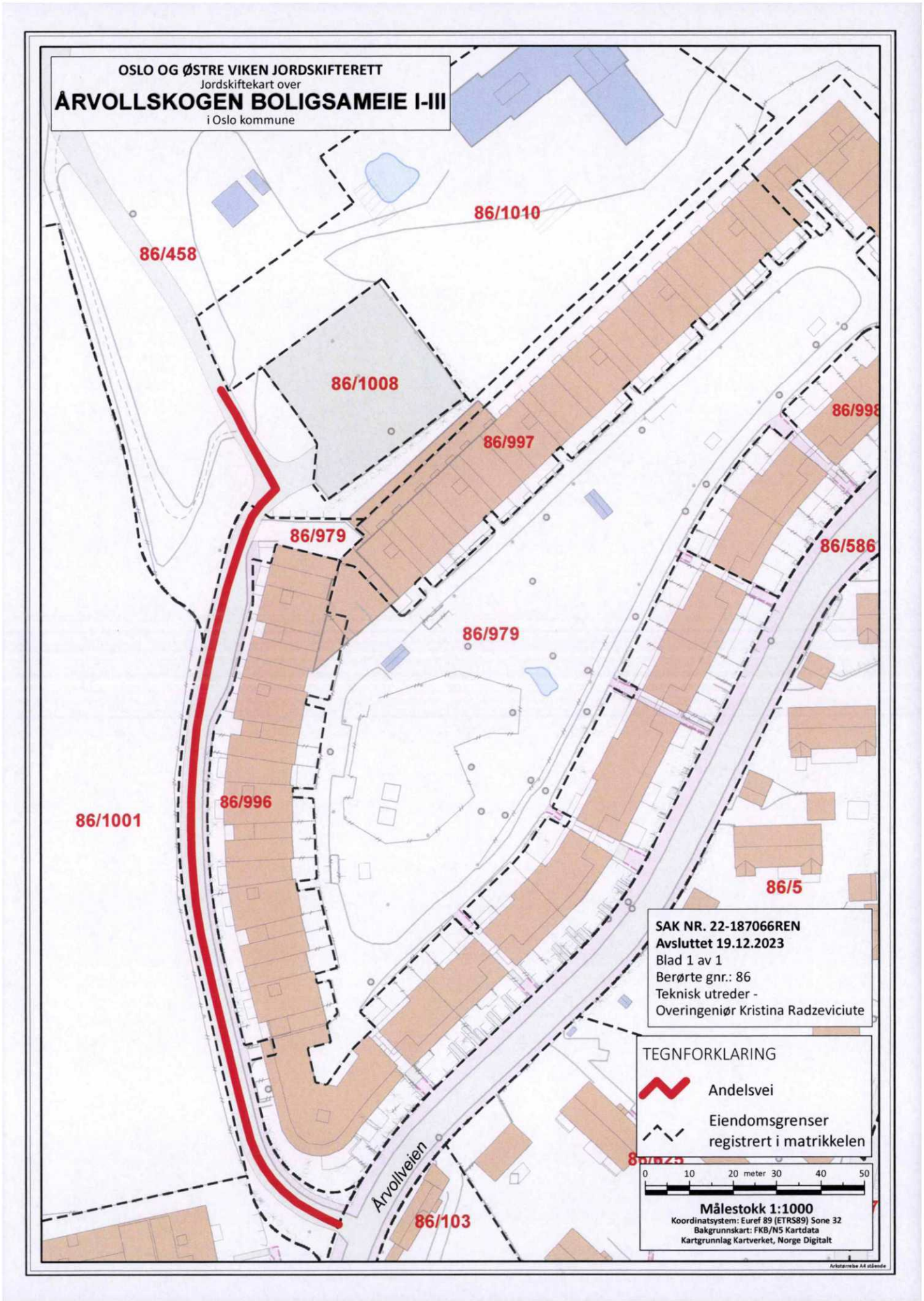
OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

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
Jordskiftekart over
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I-III
i Oslo kommune
86/1010
86/458
86/1008
86/997
86/998
86/979
86/586
86/979
86/996
86/1001
86/5
Årvollveien
86/103
SAK NR. 22-187066REN
Avsluttet 19.12.2023
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 86
Teknisk utreder -
Overingeniør Kristina Radzeviciute
TEGNFORKLARING
Andelsvei
Eiendomsgrenser registrert i matrikkelen
0 10 20 meter 30 40 50
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

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

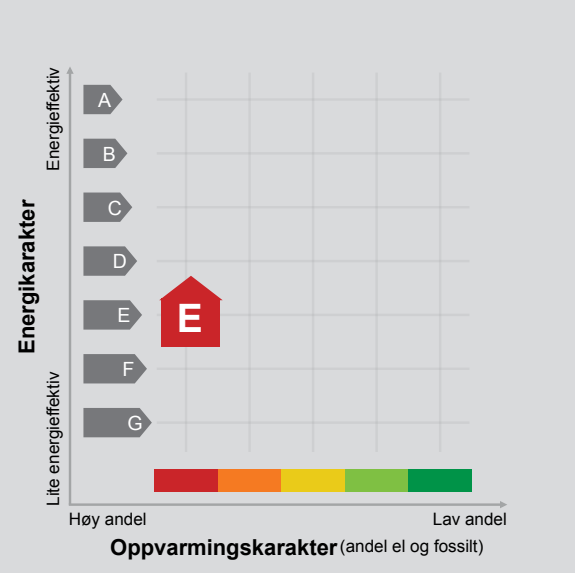
Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- jordskiftekart datert 19.12.2023 i to eksemplarer

ENERGIATTEST

Adresse	Årvollveien 58N
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	140
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81724393
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-230214
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Årvollveien 58N	81724393	H0501	140	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	84 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	114 m²
Totalt BRA	114 m²
Oppvarmet luftvolum	273 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	174,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.7.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 974 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 499 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 974 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 974 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2011 av:

Gro Jensen Vig - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Årvollskogen KS v/Erik Klaveness, c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Stian Breda-Ruud
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537594
Deres ref: 9391847

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 86, BNR. 996.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 86, bnr. 996.

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
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

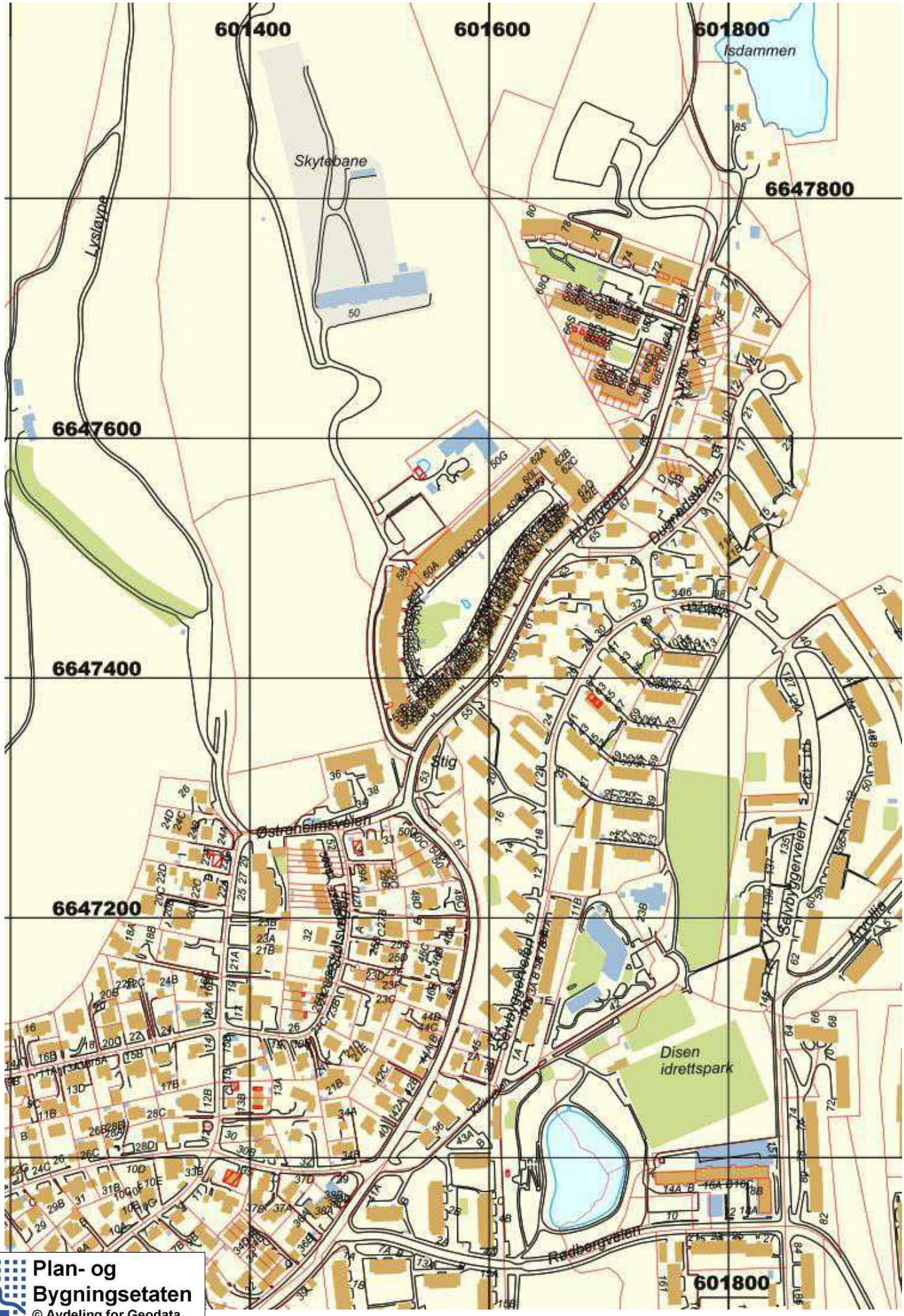
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

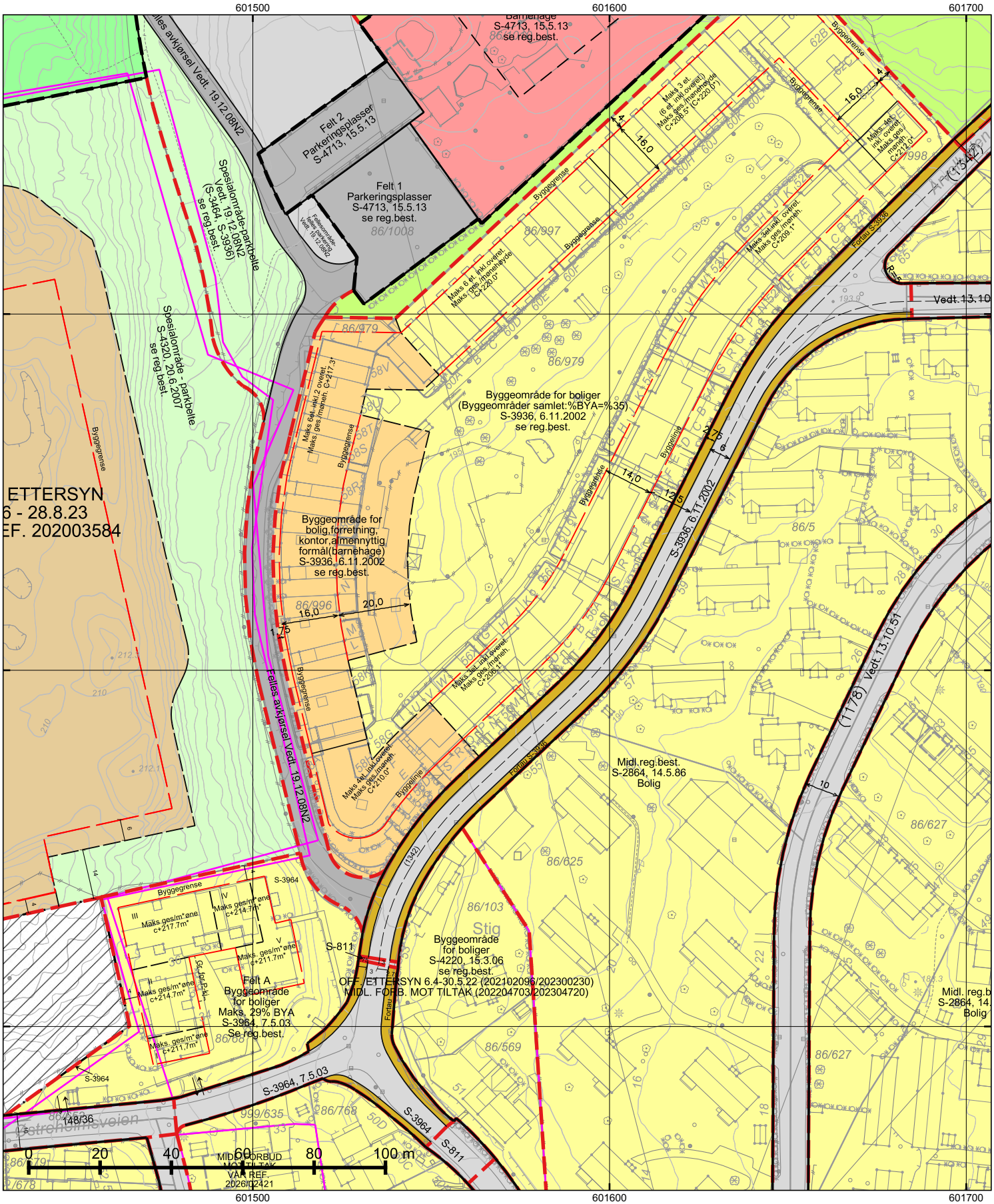
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

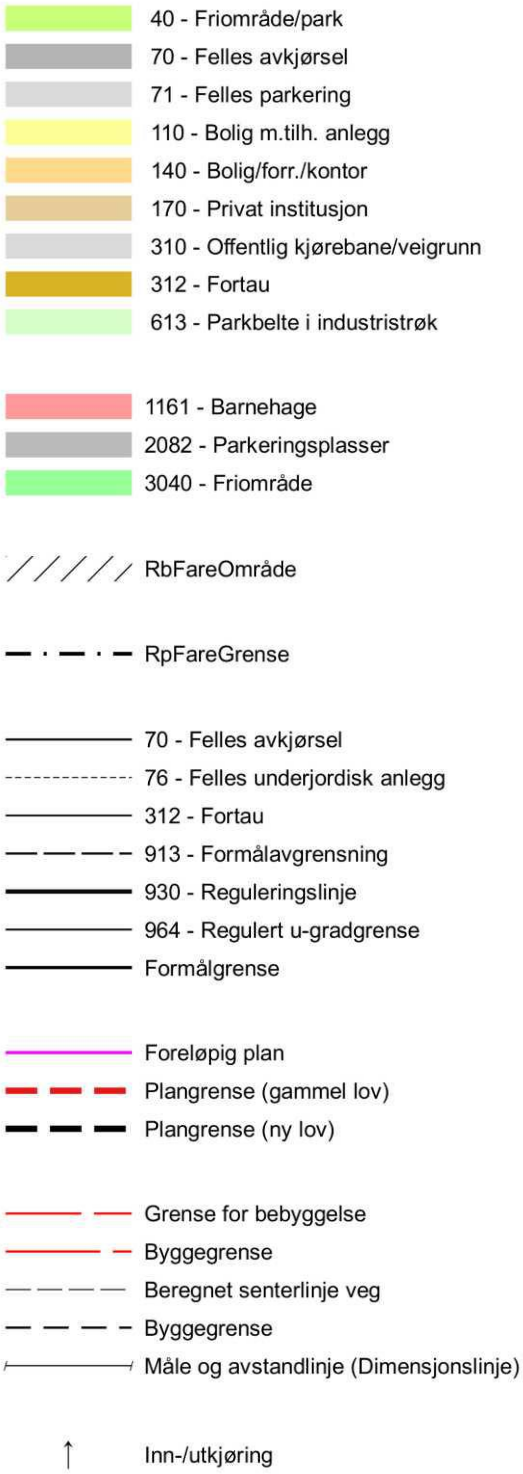
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

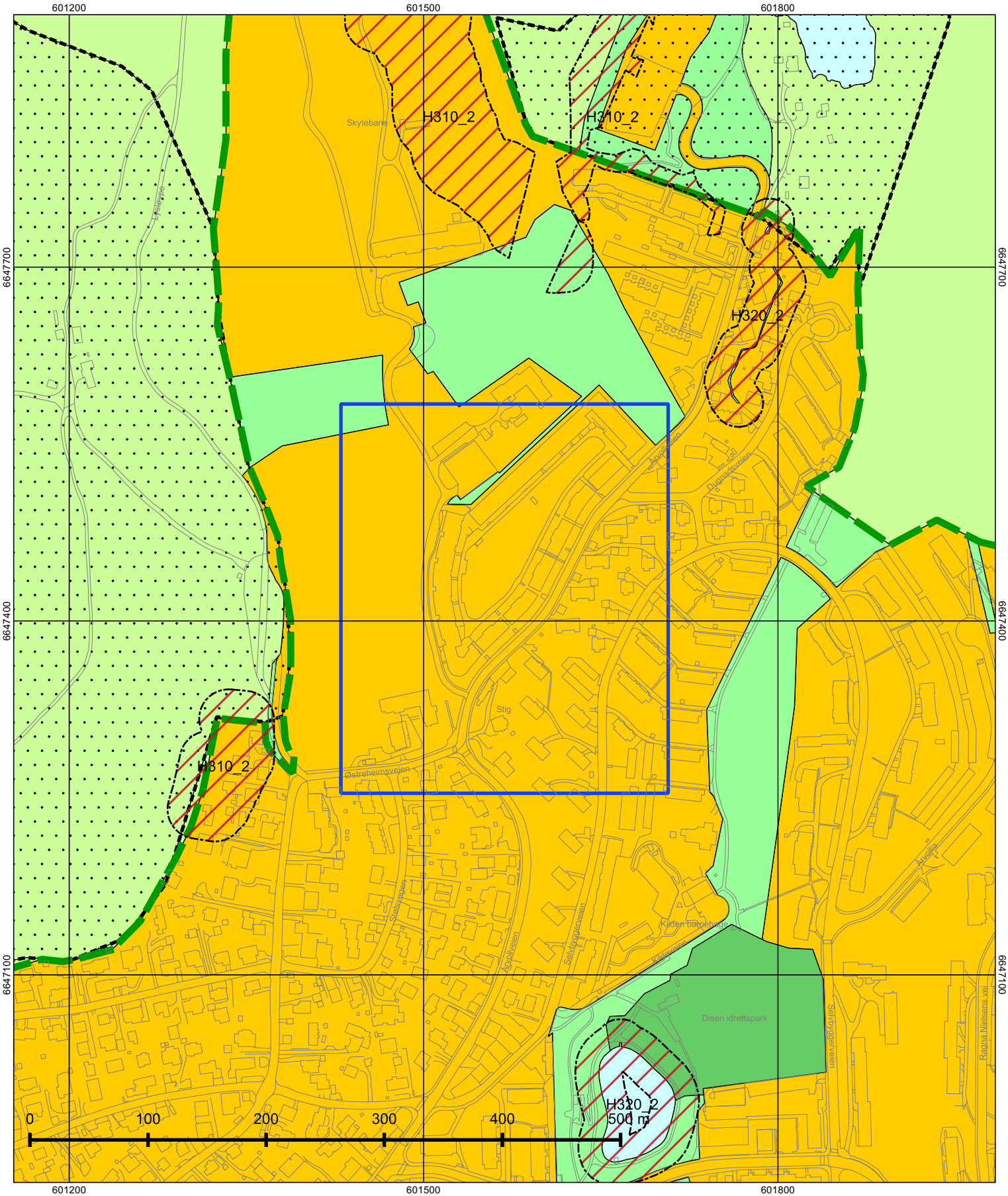
PlottID/Best.nr: 161338/ 86537594
Deres ref.:
Adresse: Årvollveien 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/996

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161338/86537594
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

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.

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

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, I)), 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).

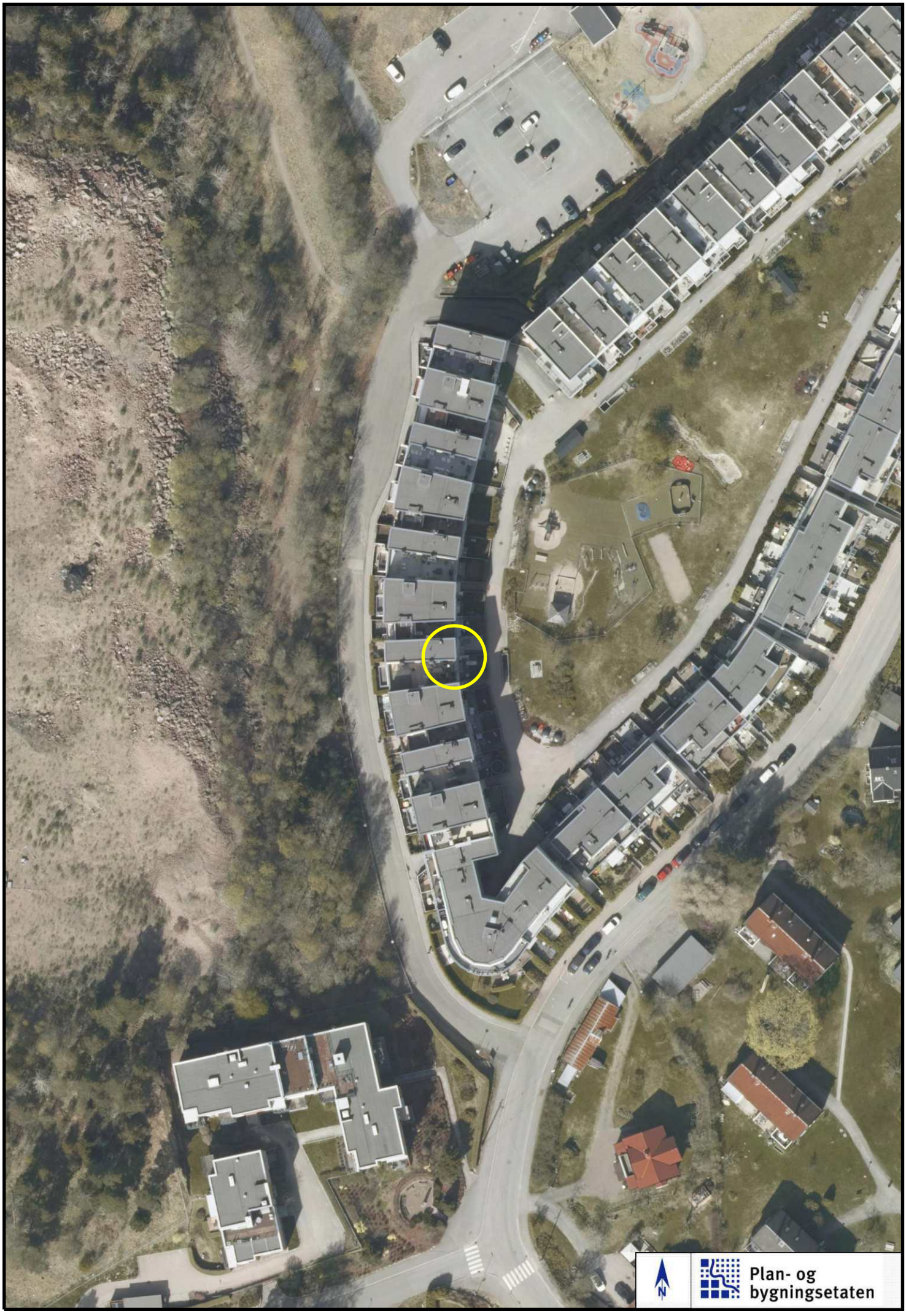
"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 12. Jordforurensning

Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 13. Rekkefølgekrav

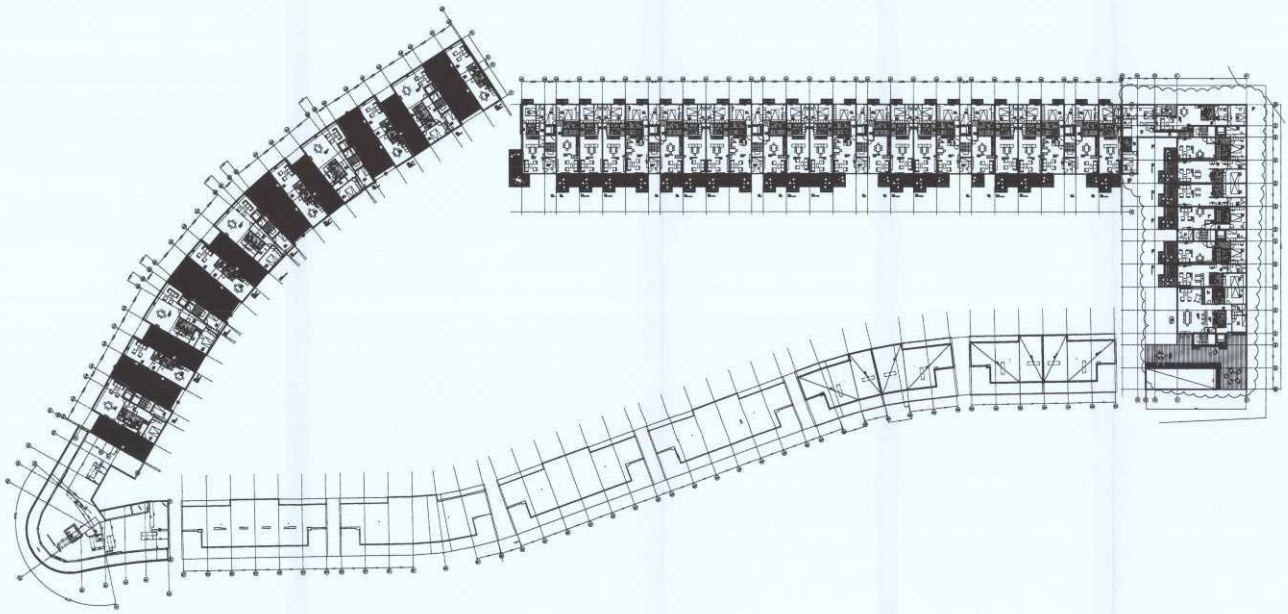
Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.



Årvollveien 58 N

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.08.2026

MOTTATT
30. AUG. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PBE-10
147/7

Vedl. E7

OPPGITT MÅLESTOKK GJELDER FORMAT A1

002	Ingeniørtil Kommentert	TH	TH	RS	24.07.
001	Ingeniørtil Kommentert	TKH	TH	RS	24.05.
003	PROSJEKT NUMMERMAD	HD	TL	RS	24.01.
002	KONTRAST	SP	ALB	RS	24.05.
001	NUMMERMAD	SP	ALB	RS	24.01.
001	INTERN KONTROLL	SP	ALB	RS	24.01.
Nr.	Endring utført	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Dato

ÅRVOLLSKOGEN K.S.

JS A. JENSEN & SKOVVIK ARKITEKTKONTOR AS

ÅRVOLLVEIEN 56
GNR 86 / BNR 979

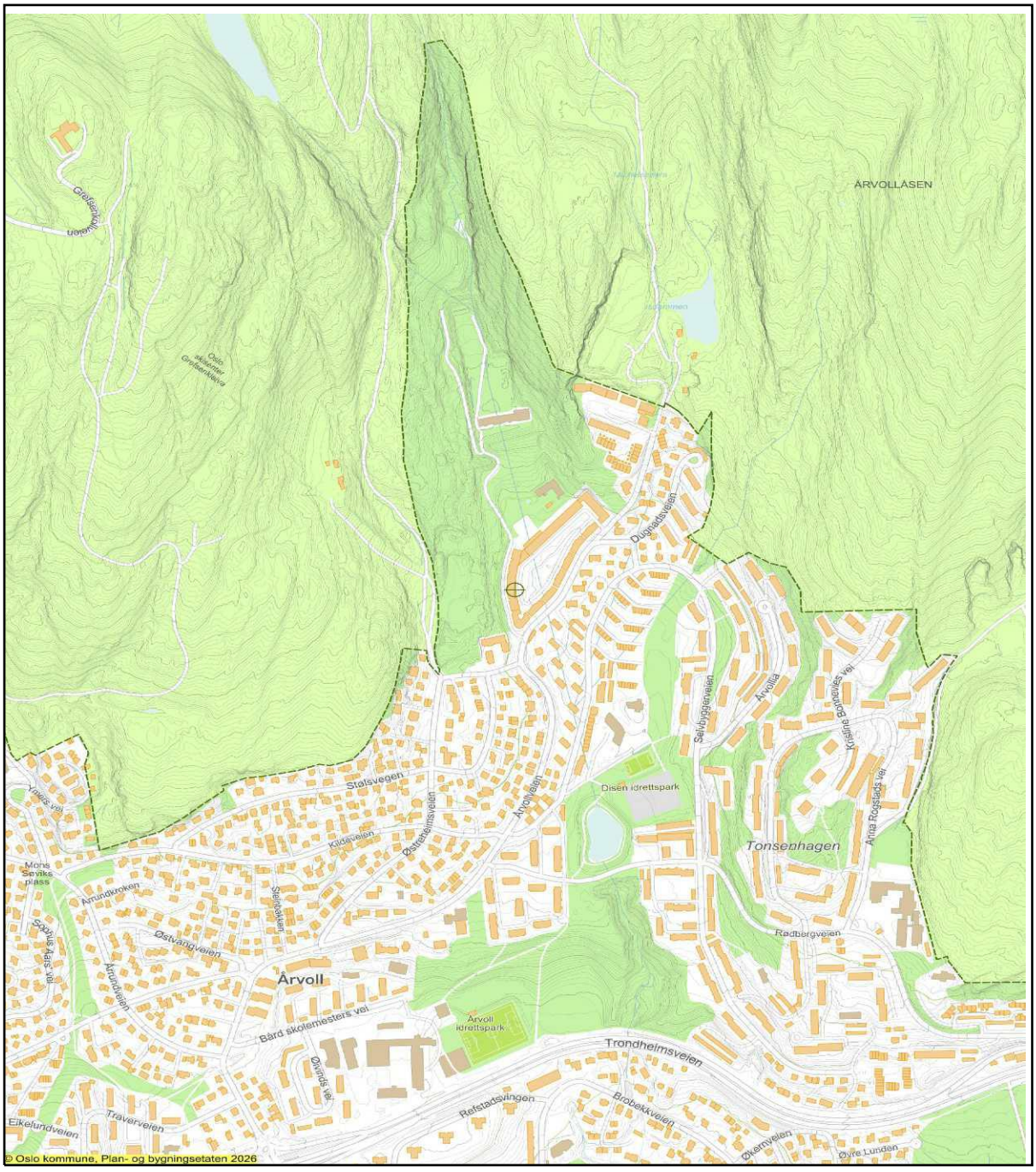
PLAN 5 ETG

A - X1500	C05

Oversiktskart

Adr.: Årvollveien 58 N

Gnr bnr : 86 / 996



Dato: 10.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Årvollveien 58N

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km	
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km	
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km	
Kuben videregående skole	8 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 4.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km	

BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km	
Skytterbanen Fus barnehage (1-6 år... 126 barn	10 min 0.6 km	
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	10 min
Rema 1000 Årvoll	13 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	13 min
Apotek 1 Tonsenhagen	11 min
Linderud Vinmonopol	6 min

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

—

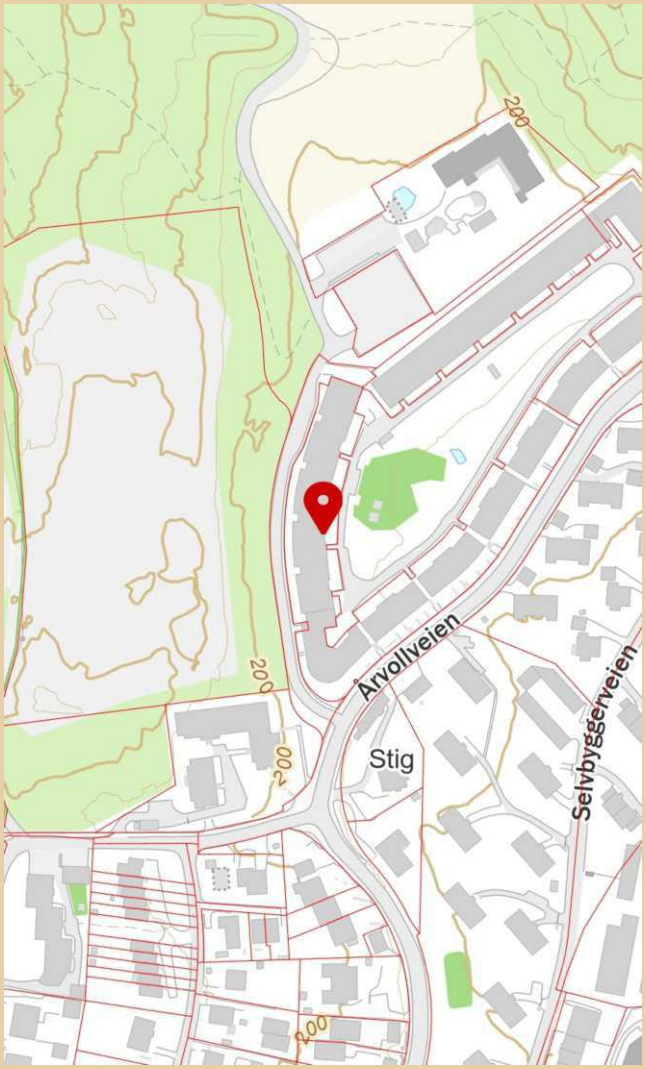
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Årvollveien 58N

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km
Kuben videregående skole	8 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 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Skytterbanen Fus barnehage (1-6 år... 126 barn	10 min 0.6 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	10 min
Rema 1000 Årvoll	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	13 min
Apotek 1 Tonsenhagen	11 min
Linderud Vinmonopol	6 min

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

—

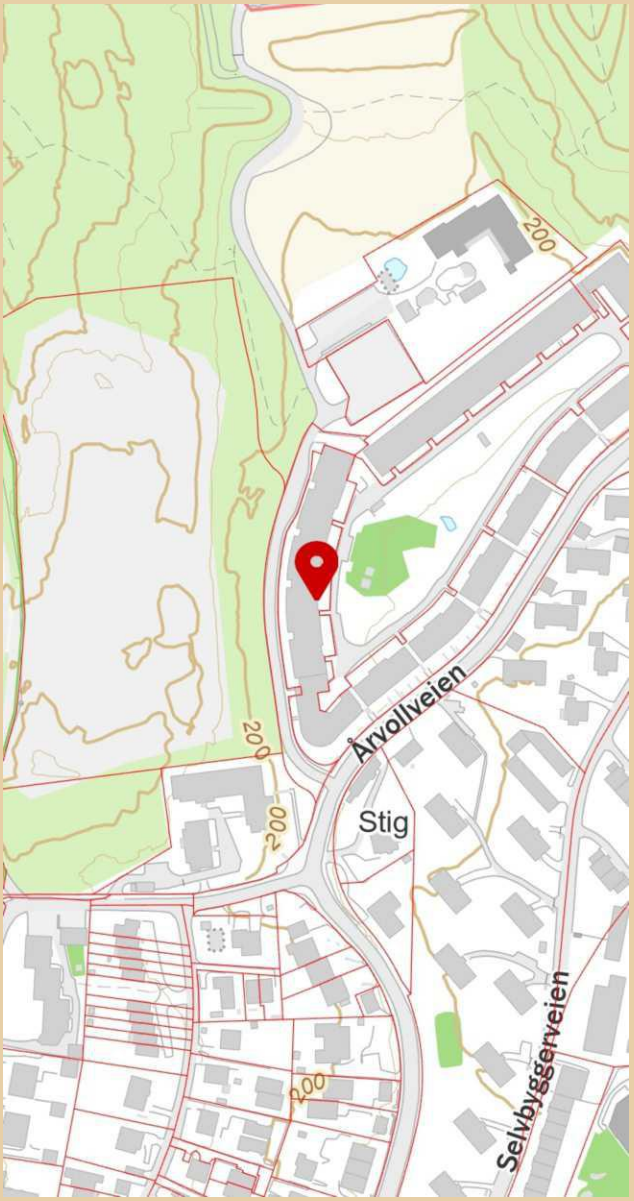
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Årvollveien 58N

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km
Kuben videregående skole	8 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 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

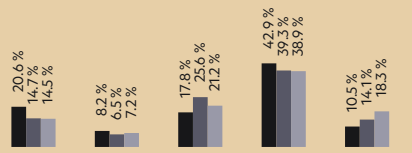
BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Skytterbanen Fus barnehage (1-6 år) 126 barn	10 min 0.6 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	10 min
Rema 1000 Årvoll	13 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 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

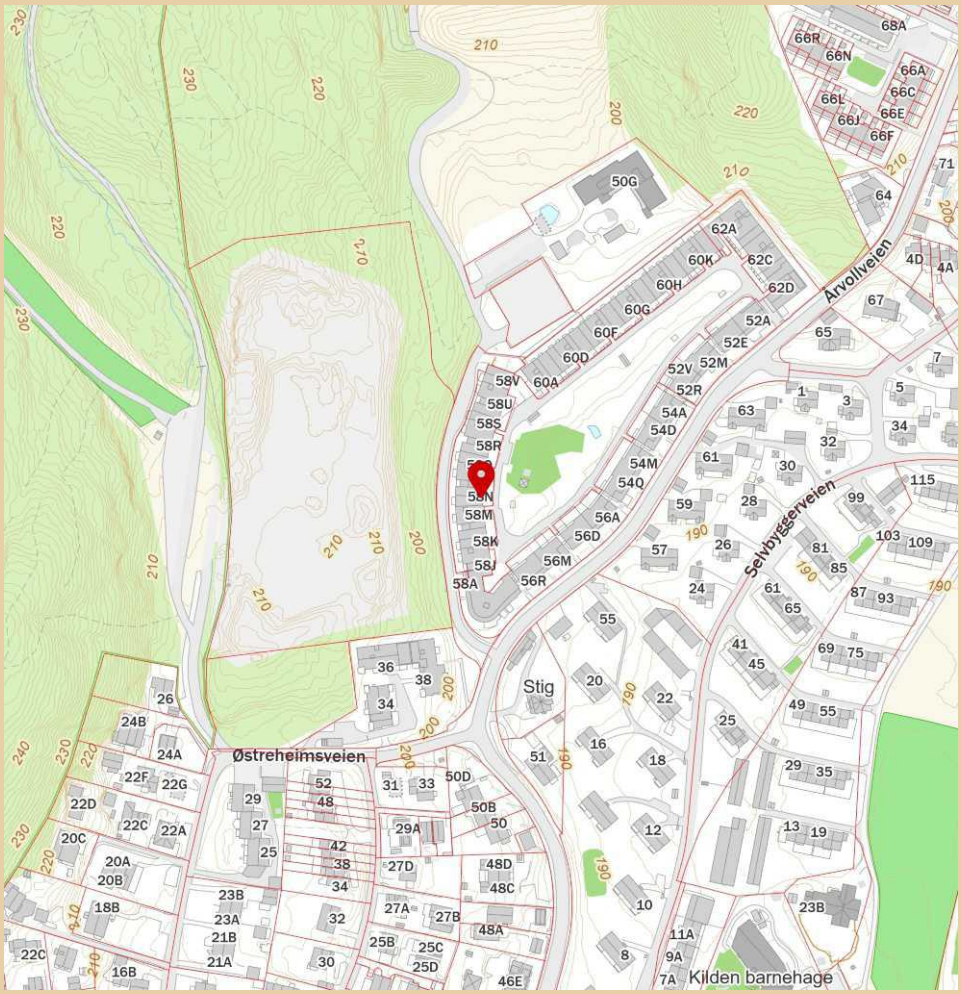
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årvollveien 58 N, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 996, Snr. 140 og Gnr. 386, Bnr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Stian Breda-Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 977 37 796

E-post: stian.breda-ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
